

研  
究

# 视点

2019 · 六 月



市场研究中心主办

# 研究中心视点

深圳市龙房地土地  
房地产评估咨询有  
限公司

市场研究中心

2019年6月

## 不负当下

常听有人感慨，觉得对生活充满了迷茫，明明很想要努力，却总是找不到前进的方向。从某种程度上而言，迷茫其实是人生常态。只要生活在继续，看起来就有接踵而至的难题。但有时，与其说生活太难，不如说是你想得太多。

实际上，人生的每个瞬间都充满了选择，却并不存在所谓的正确答案。

每个人都不过是在不断的权衡取舍中，一边努力前行，一边勇于承担，最终认清并得到自己想要的那个部分。正如林清玄先生所言：“当我们活在当下的那一刻，才能斩断过去的忧愁和未来的恐惧，当我们斩断过去的忧愁和未来的恐惧，才可以得到真正的自由。”花开有时，燕过有时，所有的事情都是急不得的。你要学会耐心等待，静心生活。

把握好每一个当下，你自会在水到渠成中，收获最好的答案。

# 目录

## 政策速览

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》政策解读.....	3
--	---

“长租公寓”在城中村的实现路径.....	9
----------------------	---

## 行业动态

“三块地”改革提速，农地入市规则有望明确.....	21
---------------------------	----

宝安区第四批更新计划获批.....	23
-------------------	----

## 管理视线

走入社会，没有人天生就应该关心你.....	25
-----------------------	----

职场工作要积极主动.....	27
----------------	----

有些路，终究要一个人走.....	30
------------------	----

## 项目部分享

《龙岗区非农建设用地管理办法》（深龙府办规[2017]6号）解读—非农建设用地入市交易篇.....	32
---	----

农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程-组卷材料.....	34
----------------------------------	----

WORD 文档拆分和合并的小技巧.....	42
-----------------------	----

ARCGIS 制作土地利用转移矩阵.....	49
------------------------	----

工作心得体会.....	53
-------------	----

国有企业用地处置.....	55
---------------	----

深圳土地政策打出“组合拳”.....	58
--------------------	----

## 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》政策解读

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（以下简称《若干意见》）正式印发，标志着国土空间规划体系构建工作正式全面展开。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大决策部署。



新时代，新规划。在时间与空间标注的方位中，国土空间规划体系将如何布局？如何落子？

### 一、破解规划“打架”，实现“多规合一”

问：长期以来，“规划打架”“马拉松式审批”“政府一换届、规划就换届”等问题制约着我国空间利用质量和效率，新的国土空间规划体系的建立是基于怎样的考量，建立的背景又是什么？

答：新中国成立以来，各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在一些突出问题：一是规划类型过多、内容重叠冲突，“规划打架”容易导致空间资源配置无序、低效，也割裂了“山水林田湖草”生命共同体的有机联系，不利于科学布局生产、生活、

## 政策速览

生态空间。二是审批流程复杂周期过长，“马拉松式审批”时有发生。三是地方规划朝令夕改，甚至“政府一换届、规划就换届”，规划权威性、稳定性不够。习近平总书记高度重视国土空间规划工作，多次提出明确和具体的要求。2013年5月习近平总书记在十八届中央政治局第六次集体学习时指出，“国土是生态文明建设的空间载体。从大的方面统筹谋划、搞好顶层设计，首先要把国土空间开发格局设计好。要按照人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的原则，整体谋划国土空间开发”。2014年2月习近平总书记在北京考察时强调，“考察一个城市首先看规划，规划科学是最大的效益，规划失误是最大的浪费，规划折腾是最大的忌讳”。2018年4月习近平总书记在深入推动长江经济带发展座谈会上指出，“要按照‘多规合一’的要求，在开展资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，抓紧完成长江经济带生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定工作，科学谋划国土空间开发保护格局，建立健全国土空间管控机制，以空间规划统领水资源利用、水污染防治、岸线使用、航运发展等方面空间利用任务，促进经济社会发展格局、城镇空间布局、产业结构调整与资源环境承载能力相适应”。今年3月全国人民代表大会期间，习近平总书记再次强调，“要坚持底线思维，以国土空间规划为依据，把城镇、农业、生态空间和生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，立足本地资源禀赋特点、体现本地优势和特色”。

国土空间规划在国土空间治理和可持续发展中起着基础性、战略性的引领作用。党的十八大以来，在生态文明建设新时代的新理念新要求下，党中央和国务院对空间规划提出了一系列改革要求。党的十九届三中全会以来，中央加快了生态文明体制改革步伐，深入推进了党和国家机构改革，从体制上对过去存在的各类规划“打架”的问题提出了解决方案。《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》要求“强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，推进‘多规合一’，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合”；《深化党和国家机构改革方案》明确了组建自然资源部，并提出了建立国土空间规划体系并监督实施的任务。

## 政策速览

自然资源部从去年3月成立以来，将建立国土空间规划体系并监督实施作为战略性、基础性和综合性工作来抓。组建了专项工作组，开展了深入调查研究，系统总结和继承发展了原土地利用规划和城乡规划等空间规划体系，借鉴了国外空间规划经验，总结了相关部委和地方的空间规划试点经验，提出了《关于建立国土空间规划体系并监督实施初步方案》，并代拟形成了《若干意见》。今年1月23日，中央全面深化改革委员会第六次会议审议通过了《若干意见》；5月9日，中共中央、国务院正式印发了《若干意见》。

### 二、引领绿色发展和高质量发展，能用、管用、好用

问：作为新时代的新规划，新的国土空间规划体系与之前相比，有哪些突出的特点？

答：新的国土空间规划体系是“多规合一”的规划体系，有利于解决原有空间规划存在的冲突问题。新的国土空间规划体系对主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划进行了优势互补和继承发展，从规划编审内容、管理机构、体制机制、技术规范、人员队伍等各方面在原有基础上进行了整合和优化，强调“一级政府一级事权”，强调总体规划和详细规划、专项规划之间的指导约束和衔接协调，强调部门之间形成合力，着力解决过去规划“打架”、约束和引领作用不突出、行政效能不高等问题。

新的国土空间规划体系是体现国家意志的规划体系，保障国家发展战略有效实施。国土空间规划自上而下编制，对空间发展作出战略性系统性安排，全面落实党中央、国务院重大决策部署，落实国家乡村振兴、区域协调发展、可持续发展等战略。作为国家规划体系中的基础性规划，国土空间规划从空间角度对社会经济发展、城镇空间布局、产业结构调整等进行指导和约束，从而促进转变发展方式，提升国土空间开发保护质量和效率，为实现“两个一百年”奋斗目标提供空间保障。

新的国土空间规划体系是促进生态文明建设的规划体系，体现了生态优先、绿色发展的导向。新的国土空间规划体系以促进绿色发展、安全发展、可持续发展为目标；坚持保护优先、节约集约、严控增量、盘活存量，加快形成绿色生产方式和生活方式；强化底线约束，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发

## 政策速览

边界等空间管控边界以及各类海域保护线；注重风险防范，积极应对未来发展不确定性，提高规划韧性。

新的国土空间规划体系是引领高质量发展的规划体系，体现了以人民为中心的发展思想。针对我国社会主要矛盾，从空间开发保护方面提出解决方案，满足人民群众对美好生活的向往。优化生态保护格局、历史文化保护格局、城乡开发利用格局等，合理配置住房、就业、休闲、游憩等空间功能布局，推动形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的空间格局；着力完善交通基础设施和公共服务设施，促进基本公共服务均等化，打造宜居、宜业、宜游、宜学、宜养的社区生活圈，实现高品质生活、建设美好家园。

新的国土空间规划体系是国家治理体系现代化的重要组成部分，注重能用管用好用。能用，是指要适应我国国情和新时代发展要求；管用，是指能够有效解决问题，强调因地制宜，适用各地具体情况；好用，是指新的体系要能够有效运行，降低成本，方便实操。具体地，将按照明晰事权、权责对等原则，结合“放管服”改革要求，理顺各层级政府及其自然资源主管部门职责划分，明确各级各类国土空间规划编制和管理的要点；规划编制要充分考虑地方特色，实事求是，避免工业化思维下编制“标准化”但不好用的规划；编制规划的同时，要搭建国土空间基础信息平台，逐步实现全国国土空间规划“一张图”，推进数据共享和信息交互；同时，统筹规划、建设、管理三大环节，优化行政审批许可管理流程，提高空间治理体系和能力的现代化水平。

### 三、四大体系构建国土空间规划蓝图

问：作为一整套运行系统，国土空间规划体系的架构是怎样的，包括哪些组成部分？

答：建立“多规合一”的国土空间规划体系是系统性、整体性、重构性的改革，是一整套运行体系制度设计，而不只是规划成果本身。新的国土空间规划体系包括运行体系四个子体系，即规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系、技术标准体系。其中，规划编制审批体系和实施监督体系包括从编制、审批、实施、监测、评估、预警、考核、完善等完整闭环的规划及实施管理流程；法规政策体系和技术标准体系是两个基础支撑。

# 政策速览

具体而言，规划编制审批体系即各级各类国土空间规划编制和审批、以及规划之间的协调配合。融合了主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划的新的国土空间规划包括“五级三类”：五级规划体现一级政府一级事权，全域全要素规划管控，强调各级侧重点不同；三类包括总体规划、相关专项规划和详细规划，总体规划是战略性总纲，相关专项规划是对特定区域或特定领域空间开发保护的安排，详细规划作出具体细化的实施性规定，是规划许可的依据。

实施监督体系即国土空间规划的实施和监督管理。包括以国土空间规划为依据，对所有国土空间实施用途管制；依据详细规划实施城乡建设项目相关规划许可；建立规划动态监测、评估、预警以及维护更新等机制；优化现行审批流程，提高审批效能和监管服务水平；制定城镇开发边界内外差异化的管制措施；建立国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，并利用大数据、智慧化等技术手段加强规划实施监督等。

法规政策体系是对国土空间规划体系的法规政策支撑。一方面，要在充分梳理研究已有相关法律法规的基础上，加快国土空间规划立法，做好过渡时期的法律衔接；另一方面，国土空间规划的编制和实施需要全社会的共同参与和各部门的协同配合，需要有关部门配合建立健全人口、资源、生态环境、财政、金融等配套政策，保障规划有效实施。

技术标准体系是对国土空间规划体系的技术支撑。“多规合一”对原有城乡规划和土地利用规划的技术标准体系提出了重构性改革要求，要按照生态文明建设的要求，改变原来以服务开发建设为主的工程思维方式，注重生态优先绿色发展，强调生产、生活、生态空间有机融合。按照本次改革要求，自然资源部将牵头建构统一的国土空间技术标准体系，并加快制定各类各级国土空间规划编制技术规程。

## 四、“五级三类”编制实施国土空间规划

问：国土空间规划包括哪些层次、类型，彼此之间的相互关系是什么？

答：国土空间规划的编制审批和监督实施要分级分类进行，即包括“五级三类”。五级指与我国行政管理层级相对应的国家、省、市、县、乡镇，不同层级的规划体现不同空间尺度和管理深度要求。其中，国家和省级规划侧重战略性，对全国和省域国土空间格局作出全局安排，提出对下层级规划约束性要求和引导

## 政策速览

性内容；市县级规划承上启下，侧重传导性；乡镇级规划侧重实施性，实现各类管控要素精准落地。五级规划自上而下编制，落实国家战略，体现国家意志，下层级规划要符合上层级规划要求，不得违反上层级规划确定的约束性内容。

三类指总体规划、详细规划和相关专项规划。在国家、省、市、县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。各层级的国土空间总体规划是对行政辖区范围内国土空间保护、开发、利用、修复的全局性安排，强调综合性。

相关专项规划可在国家、省、市、县层级编制，强调专业性，是对特定区域（流域）、特定领域空间保护利用的安排。其中，海岸带、自然保护地等专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划（如长江经济带国土空间规划等），由所在区域或上一级自然资源主管部门牵头组织编制；以空间利用为主的某一领域的专项规划，由相关部门组织编制。

详细规划在市县及以下编制，强调可操作性，是对具体地块用途和强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。城镇开发边界内的详细规划由市县自然资源主管部门编制，报同级政府审批；城镇开发边界外的乡村地区，由乡镇人民政府编制村庄规划作为详细规划，报上一级政府审批。

总体规划与详细规划、相关专项规划之间体现“总-分关系”。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；详细规划要依据批准的国土空间总体规划进行编制和修改；相关专项规划要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划。

需要说明的是，并不是所有地方都要求编制“五级三类”的国土空间规划。例如，各地可以因地制宜，将市县域乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划；村庄规划编制也应该按照“应编尽编”的原则编制“多规合一”的实用性村庄规划。

## “长租公寓”在城中村的实现路径

伴随着中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的基本定位，构建租售并举的住房体系，培育和发展住房租赁市场已成为深化住房供给侧改革，实现人民“住有所居”的重要举措。从中央到地方都出台一系列支持住房租赁市场发展的政策。市场主体闻风而动，房地产开发商、中介机构、物业服务机构、国有租赁公司、互联网企业纷纷进军租赁市场，竞逐租赁“蓝海”。



就深圳而言，城中村一直是房地产市场供应端的主力军。据统计，深圳“城中村”租赁住房约占总租赁住房70%，深圳约有60%-70%的人居住在城中村里面。过去，房地产开发商在城中村争相跑马圈地，垂涎于城中村旧改带来的巨大利益。

但事实上，城中村旧改的香饽饽并不好啃。随着城中村住房租赁政策的放开，开发商已经开始进行战略转移，重新排兵布阵，“围猎”城中村租赁市场，力求在2000亿规模的城中村租赁市场中分得一杯羹。

### 一、城中村物业发展长租公寓的政策利好

虽然早在前几年，深圳便已悄然兴起了利用城中村物业改造为长租公寓的实践，如景田新狮村的魔方公寓、西丽平山村的“You+青年公寓”等。但显然2017年才是真正的政策元年，一系列利好政策的公布预示着一场抢滩城中村租赁市场的混战即将爆发：



## 二、城中村违法建筑作为“长租公寓”的前提条件

由于历史遗留原因，深圳城中村物业大多为产权手续不完善违法建筑，这些违法建筑质量、消防安全隐患极为突出。当前政策允许这些产权不完善、但经济关系已经理顺的“城中村”违法建筑用于住房租赁经营，但必须首先确保符合“符合规划、消防、安全、环保政策”，经过“质量检测、消防验收等程序”，消除安全隐患，但目前具体标准和程序尚无明确的政策依据。在此情况下，《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（下称“《决定》”）、《〈深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定〉试点实施办法》（下称“《试点实施办法》”）等相关规定或能够为城中村违法建筑是否能够进入住房租赁市场提供一定的参考。

### （一）城中村违法建筑作为“长租公寓”的条件

城中村违法建筑作为“长租公寓”至少需要符合以下条件：

#### 1、符合城市现行规划

《试点实施办法》核查违法建筑用途时主要核查其是否符合城市现行规划。如欲将城中村物业作为长租公寓，首先需确保现行城市规划为居住用地且违法建筑经核查的用途为住宅用途。

# 政策速览

如果违法建筑存在严重影响现行城市规划的情形，则应当依法予以拆除。严重影响城市规划的具体情形包括：

- (1) 占用基本农田的；
- (2) 占用一级水源保护区用地的；
- (3) 占用公共道路、广场、绿地、高压供电走廊、公共设施和公益项目用地；
- (4) 压占地下管线；
- (5) 压占道路红线；
- (6) 在主要街道上影响城市景观；
- (7) 影响城市重点工程建设或者整体布局；
- (8) 破坏或者影响文物保护和风景名胜区；
- (9) 占用规划的市政基础设施；
- (10) 位于基本生态控制线内，不能留用的；
- (11) 法律、法规规定的其他情形。

## 2、不存在非法占用国有土地情形

根据《决定》和《试点实施办法》，非法占用已完成征、转地补偿手续的国有土地的，且不属于严重影响城市规划的，应当依法没收。

## 3、不存在严重安全隐患

根据《决定》，如果房屋存在严重安全隐患且无法整改的，应当依法拆除。属于严重安全隐患的具体情形有：

- (1) 位于山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等与地质作用有关的灾害危险区的；
- (2) 房屋安全不符合结构安全和抗震设防标准、规范的；
- (3) 公众聚集场所存在不符合消防安全要求等无法整改的重大消防安全隐患的；
- (4) 有其他严重安全隐患的。

## 4、经济关系已经理清

除前述关于城中村违法建筑本身需达到的物理条件外，由于城中村违法建筑大多权属关系复杂，为保障租赁关系的合法性，物业权利人应当先行理顺经济关

# 政策速览

系。参照《试点实施办法》的做法，可由物业权利人与社区股份合作公司共同出具承诺书，承诺与历史遗留违法建筑有关的经济利益关系已自行理清、自行承担相关法律责任等。如物业权利人为股份合作公司，还应当根据政策和章程的规定，经股份合作公司股东大会或者股东代表大会表决确认。

## （二）城中村违法建筑作为“长租公寓”的前置检测或验收程序

根据《决定》、《试点实施办法》，历史遗留违法建筑如果办理临时使用备案的，可以进行出租等经营性活动，而办理临时使用备案的前提是经工程质量和消防安全检验合格并符合地质安全条件。因此，我们认为城中村违法建筑在进行出租前，应当至少达到办理临时使用备案的条件，即至少需要经过以下检测或验收程序：

### 1、地质安全评估

根据《试点实施办法》，如违法建筑属于（1）位于地质灾害易发区内的；或（2）虽位于地质灾害易发区外，但属于在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，则需要违法建筑当事人（包括管理人，下同）委托具有法定资质的地质灾害危险性评估机构进行评估，并出具符合地质安全要求的评价报告。

### 2、房屋安全鉴定

违法建筑当事人需要取得房屋安全鉴定机构出具的经区建设主管部门备案的房屋安全鉴定合格的报告。

### 3、消防验收和备案

违法建筑当事人需要取得公安消防部门出具的消防验收或者备案凭证。根据《试点实施办法》及《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑消防监督管理办法》，违法建筑当事人应当自行检查整改后，委托消防技术服务机构进行消防安全评价。待获得消防安全评价合格的意见后，再依法办理消防验收或者备案手续。具体可分为三种情况：

#### （1）不需要进行消防验收或备案的情形

已经按照市政府《关于以消防安全治理为重点的新一轮城中村综合整治工作方案》（深府〔2009〕113号）整治验收合格，属于三类整治范围且底部不设有商业服务用房的住宅建筑不需要消防验收或备案。

# 政策速览

## (2) 需要申请消防验收的情形

根据《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑消防监督管理办法》，单体建筑层数超过 18 层的住宅建筑、单体建筑面积超过 40000m<sup>2</sup> 或建筑高度超过 50m 的公共建筑均需要申请消防验收。

如果开发商在承租住宅建筑作为长租公寓时计划承租部分商业类建筑以完善长租公寓的商业配套设施的，例如存在建筑面积大于 500m<sup>2</sup> 的网吧、酒吧、具有娱乐功能的餐馆、咖啡厅等规定情形，同样需要申请消防验收。

## (3) 需要申请消防备案的情形

除上述两种情形外，当事人需要消防安全评价合格后到辖区公安机关消防机构业务受理场所进行消防备案。

## 三、城中村物业经营权的获取模式

开发商从物业权利人处获得城中村物业经营权的主要模式有以下几种：

### (一) 租赁模式

城中村物业权利人将其所有的物业出租给开发商，与开发商签署《房屋租赁合同》，开发商向物业权利人支付租金从而获得物业经营权。在此种模式下，开发商与物业权利人形成租赁关系，开发商与承租人亦形成租赁关系。物业权利人不承担经营风险，收取固定租金或者保底租金，开发商承担全部经营风险。

### (二) 委托经营模式

物业权利人委托开发商对城中村物业进行统一经营管理，以开发商名义对外出租经营，开发商收取固定金额或者一定比例的经营管理费用。在此种模式下，物业权利人与开发商之间形成委托代理法律关系。

### (三) 合作经营模式

由物业权利人与开发商对城中村物业开展合作经营，此种经营模式按照是否成立法人公司可以分为两类：

#### 1. 协议型合作经营

由物业权利人与开发商签署《合作经营协议》，通过协议明确各方权利义务以及对经营收益的分配方式，不设立独立的项目公司，以开发商名义负责对城中村物业进行招商运营管理。在此种模式下，物业权利人与开发商共同投资，共同分享经营收益，承担经营风险。

# 政策速览

## 2. 法人型合作经营

由物业权利人和开发商共同出资设立项目公司，物业权利人将城中村物业委托给项目公司进行统一管理，由项目公司对外招商运营。物业权利人和开发商按照其持有项目公司的股权比例分享经营收益。

虽然上述三种模式都能够使得开发商获得城中村物业的经营权，但从有利于减少成本与后期运营的角度而言，仍是需要结合权利主体自身的实力、资金投入意愿、物业状况等选择较为适合的经营权获取模式。

## 四、城中村集体物业经营权的获取路径-以宝安区为例

城中村物业大体可以分为社区股份合作公司的集体物业与其他村民或工厂主自建的非集体物业。对于非集体物业，开发商可径直通过与权利主体签署租赁合同、委托经营协议、合作经营协议等交易文件获得经营权。但是，就集体物业，深圳市要求各区将股份合作公司集体资产交易纳入市、区公共资源交易平台统一实施和监管。因此，无论开发商是采用物业租赁模式还是委托经营模式，均需纳入平台交易。

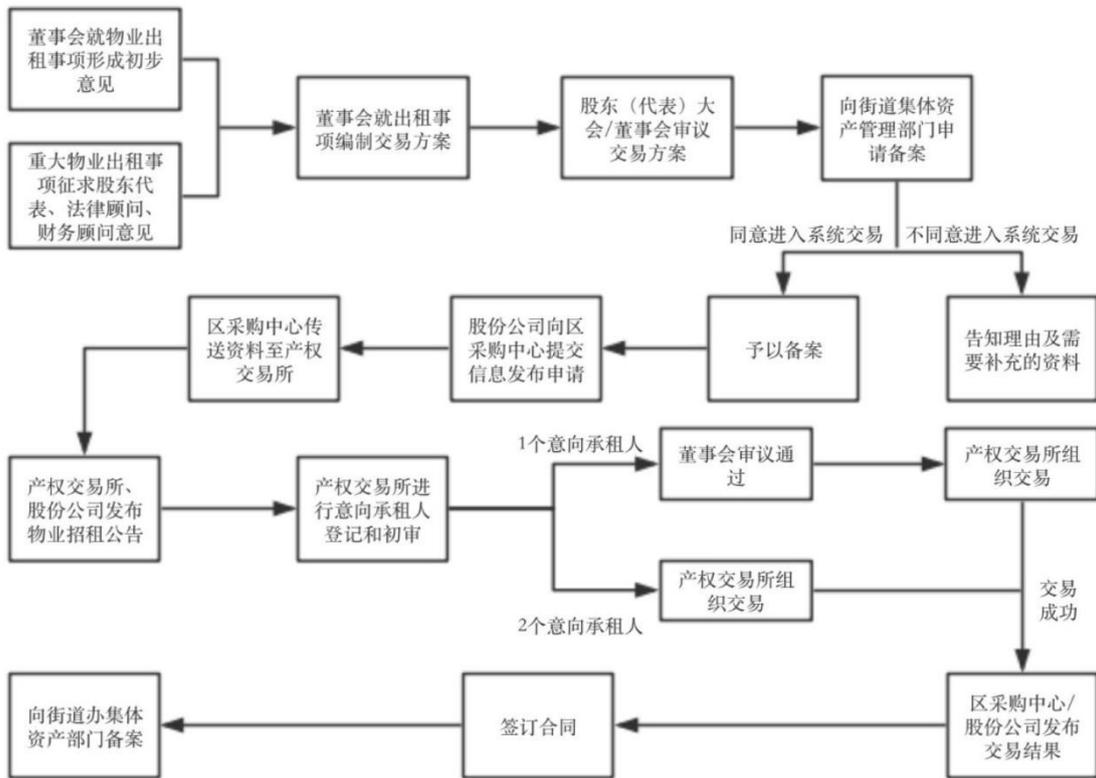
对于合作经营模式是否需要纳入平台交易，现有集体资产交易政策未作出明确规定。但从实质而言，合作经营模式系介于租赁模式和委托经营模式之间的一种物业经营权交易模式，属于“三资”交易范围，理应纳入平台交易范围，但具体交易程序需待有关部门进一步明确。

以下，仅以宝安区为例说明在租赁模式和委托经营模式下城中村集体物业经营权的获取路径。

### （一）租赁模式

根据《宝安区股份合作公司物业出租管理办法（试行）》，凡股份合作公司将单项物业月租金 $\geq 10$ 万元或者面积 $\geq 5000\text{m}^2$ 的物业出租均需要通过集体资产交易系统进行。交易方式可采用竞价、综合评审、竞争性谈判、续约交易以及法律法规规定的其他方式。具体交易程序如下：

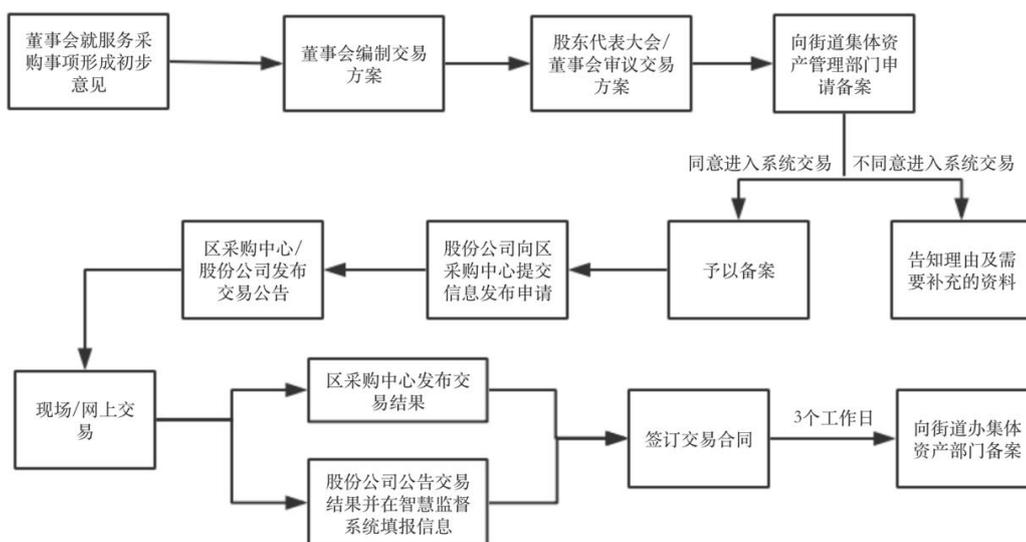
# 政策速览



## (二) 委托经营模式

委托经营模式下，实质是由股份合作公司以有偿的形式向开发商采购物业管理服务。根据《宝安区股份合作公司货物和服务采购管理办法（试行）》，股份合作公司 50 万元以上的服务采购项目均须通过集体资产交易系统进行交易。服务采购可采用预选采购、公开招标、竞价、竞争性谈判、单一来源采购或法律法规规定的其他方式。具体采购程序如下：

# 政策速览



## 五、城中村物业发展长租公寓的注意事项

由于城中村物业产权、物业状况复杂，开发商在承租城中村物业发展长租公寓时，需要注意以下几点：

### （一）物业权利人的认定需谨慎

城中村项目权利人认定复杂，通常需要由社区股份公司或街道办配合出具权属确认文件，并结合其房屋建造文件、房屋买卖合同、违法建筑申报回执、水电费缴纳凭证等进行综合判断和认定。

如果当前占有物业的主体本身亦仅是承租人，则开发商需要审慎核查承租人与物业权利人之间的租赁合同，确认该承租人具备转租、改造装修的权利，且剩余租赁年限符合需求。

### （二）承租股份合作公司集体物业时需注意特殊规制

随着集体资产交易监管的趋严，部分辖区对于社区股份公司出租物业的规制也越来越细致和严格。如对于转租权，龙岗区即要求承租人不得擅自转租，如转租需经股份合作公司决策机构批准；对于租赁期限，龙岗区要求租赁期限严格上不得超过5年，如果租赁期为5-10年的，需经股东大会特别决议通过并报街道办备案；如果超过10年，股东大会表决时还需出席会议的个人股东代表所代表表决权4/5以上通过；宝安区则要求合同期限原则不超过10年，超过

## 政策速览

10年需报股东大会表决通过。因此，开发商在承租集体物业时，需注意核实该区对于集体物业转租是否存在特殊限制。

### （三）对于装饰装修的约定需明确

开发商租赁城中村物业改造为高品质的长租公寓，往往需要对物业作较大程度的装修改造，甚至包括对房屋建筑主体、承重结构的装饰装修。承租人与物业权利人的租赁合同中需要注意明确约定房屋可能装修改造的程度，避免出租人以未同意进行装修改造为由追究承租人的违约责任；此外，对于合同无效、解除情形下，装饰装修物的归属、承租人已投入装修成本赔偿机制亦需要明确约定，避免日后引发争议。

### （四）需注意防范租赁期内承租物业进行拆除重建城市更新的风险

城中村物业一直以来是城市更新的主战场，因此承租人极有可能在租赁期限内面临物业需要进行拆除重建的情形。对此，开发商在与出租人之间的租赁合同中需要特别安排，一方面明确约定此种情形下的损失赔偿机制，另一方面可约定承租人享有城市更新的优先权。

## 六、城中村物业发展长租公寓的法律思考

### （一）违法建筑租赁关系合法化与租赁合同效力间的矛盾尚待解决

政府以规章政策的形式鼓励“城中村”物业进行出租，无疑是在正视城中村房屋产权不合法的同时肯定城中村租赁关系的合法性。但需要看到的是，允许“城中村”进行出租并没有解决此类违法建筑租赁合同的效力问题。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”据此，认定租赁合同有效性的关键在于房屋取得建设工程规划许可证或主管部门批准建设的文件。但从现有的政策而看，对于城中村违法建筑进行出租的要求主要在于必须满足城市规划、消防安全和质量安全，但是经过了质量检测、消防验收和备案的违法建筑能否等同于主管部门批准建设或能否申请主管部门出具批准建设的文件，从而保障租赁合同的有效性？现有政策并未对此作出规定，租赁合同的有效性问题的有效性问题仍未能解决。

## 政策速览

租赁合同是利用城中村物业开展长租公寓的核心法律文本，既决定了开发商从物业权利人处获得经营权的合法性，又决定了开发商进行长租公寓运营的合法性。如果租赁合同的有效性不能得到解决，那所谓租赁合法化亦不过是“无根浮萍”。

### （二）城中村综合整治与规模化租赁运营的衔接机制尚待建立

《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》提出要“引导‘城中村’通过综合整治开展规模化租赁……”事实上，对于开发商而言，一般希望在承租城中村物业前即介入物业的综合整治改造，以便能够按自身的商业经营规划进行改造，降低承租后再次改造的成本。

但现行的政策下综合整治与物业租赁运营却是脱节的。一方面，无论是《关于以消防安全治理为重点的新一轮城中村综合整治工作方案》还是《深圳市城市更新办法》都规定综合整治需由政府组织实施。另一方面，政府本身并非城中物业的权利人，无权将城中村物业经营权交给开发商，开发商需要与物业权利人洽谈经营权转移事宜。这就可能出现城中村综合整治方案与开发商预期的经营方案或计划不匹配的情形。因此，有必要探索和建立综合整治与物业租赁的衔接机制，如允许由开发商获得物业经营权后以物业管理人的名义自行申报实施综合整治；或由政府和物业权利人（主要是社区股份合作公司）就“综合整治+物业运营/物业租赁”进行联合招标，等等。

### （三）城中村综合整治的改造内涵需进一步丰富

根据现有政策，城中村综合整治是指采取各种手段对城中村居住环境的净化、美化、优化改造，不改变建筑主体结构和使用功能。但是，对于开发商而言，要将城中村物业改造成质量安全、装修时尚、配套齐全、品质升级的“长租公寓”，所需要的改造力度并非简单的“穿衣戴帽”或是“现状修整”可以满足。特别是在开发商计划开展规模化租赁运营时，更需要进行局部拆建、功能改变和加建扩建以符合整体商业运营规划需要。从有利于推动城中村物业规模化租赁的角度而言，进一步丰富城中村综合整治的改造内涵，针对不同区域或物业分别适用不同的改造模式，实现一定范围内的城中村生态环境的整体提升优化实有必要。

### “三块地”改革提速，农地入市规则有望明确

十三届全国人大常委会第十一次会议审议的土地管理法修正案（草案）二审稿 28 日迎来分组审议。新一轮“三块地”改革试点将于今年底收官，第三批农村集体产权制度改革试点评估即将开启。农地入市规则有望得到进一步明确。此外，作为焦点和难点的宅基地“三权分置”改革将是下一步改革重点。目前宅基地使用权确权登记颁证工作正加快推进，加强宅基地管理的政策文件有望年内出台。



全国人大网站显示，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议 6 月 28 日下午分组审议土地管理法、城市房地产管理法修正案草案，社区矫正法草案。这是 2018 年 12 月首次审议后，涉及农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地

制度改革等内容的土地管理法修正草案的第二次审议。

其中，关于备受关注的农地入市，二审草案对集体经营性建设用地入市程序诸多细节进行了完善。比如，增加“城乡规划”作为确定集体经营性建设用地的依据，增加规定“集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意”，规定集体建设用地使用权入市具体办法由国务院制定。

今年以来，建立集体经营性建设用地入市制度得到多次强调。不久前公布的中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见中明确，按照国家统一部署，在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下，允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市；允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市等。

## 行业动态

中国社会科学院农村发展研究所研究员李国祥表示，此前集体经营性建设用地入市规则和程序比较笼统。通过明确细则，健全入市制度，保障农村集体经济组织及其成员的合法权益，实现与国有土地同等入市、同权同价，进而盘活和优化配置农地资源，助力乡村振兴。

“探讨农村集体产权制度改革，重点还是集中在集体建设用地入市上。其中，确权是关键所在，要在清产核资、成员身份确认、股权设置管理等关键问题上总结试点经验，并争取尽快转化为政策、上升为制度，在全国推广，从而更好地实现集体资产的保值增值，保障相应的利益分配。”李国祥说。中国人民大学农业与农村发展学院郑风田教授表示，整体来看，“三块地”改革正在稳步推进，从各地试点情况看，承包地“三权分置”改革以及集体经营性建设用地入市都取得了明显进展。比如，此前北京试点农村集体土地建设租赁住房等。

农业农村部经济研究中心研究员表示：“集体经营性建设用地入市和征地制度改革成果已被新土地管理法所采纳，新法实施之日就是这两项改革试验结束之时。”在农地入市相关规则有望加快明确的同时，作为焦点和难点的宅基地“三权分置”改革也将向“深水区”迈进。“在三块地中，宅基地‘三权分置’改革是争议最大的部分，地方也在展开局部探索。需要等待时机成熟形成共识后才会入法。”目前，下一步‘三块地’改革重点是农村宅基地制度改革，宅基地下一步重点是探索‘三权分置’改革。”

目前，宅基地使用权确权登记颁证工作正在加快推进，相关配套政策文件正在酝酿，有望年内出台。今年将围绕完善宅基地“三权分置”制度设计，再选择一批县开展改革试点，丰富试点内容，完善制度设计，探索落实宅基地集体所有权、保障宅基地农户资格权和农民房屋所有权、适度放活宅基地和农民房屋使用权等。探索盘活利用闲置宅基地和农房的办法路径。抓紧制定出台加强宅基地管理的政策文件。

稳慎推进仍是主基调。李国祥指出，宅基地的改革重点是进一步明晰“三权分置”权能，提高市场化水平。大的原则是守住底线，适度放活。“至于如何实现适度放活宅基地和农民房屋使用权，下一步会提出相关指导意见，指导各地进行探索，并给予地方一定的改革自主权，以探索促改革。适度放活就是要对接市场化，但这个过程急不得，需要稳步推进。还需要更多的试验和论证。”

### 宝安区第四批更新计划获批

近日，宝安区城市更新和土地整备局经区政府批准，正式发布关于《2019年深圳市宝安区城市更新单元第四批计划》，并予以公告。

此次更新计划仅一个“工改M1”项目，即全一地块城市更新单元，拟拆除范围用地面积71663 m<sup>2</sup>，贡献率达15%。更新单元计划有效期截止至2021年6月5日。



全一地块更新项目位于航城街道，航城大道与盛航路(顺昌路)交汇处西北侧，与中粮长营地块无缝连接。拟拆除用地面积71663 m<sup>2</sup>，更新方向为普通工业(M1)等功能，拟拆除重建用地范围内落实不少于10750 m<sup>2</sup>的公共利益用地(含道路等)，拟贡献率约15%。

未来或将长营电器厂与全一电子厂地块进行统筹规划和共同开发，为中粮地产深耕宝安区域打下坚实基础，并大大提升了中粮在固戍片区的影响力。2018年1月，中粮地产深圳公司通过股权收购的方式成功收购全一电子(深圳)有限公司100%股权，获得其名下A115-0030、A114-0006及A114-0060地块三宗地块的所有权，收购价格约16.66亿元。

## 行业动态

值得注意的是，全一地块更新项目与中粮地产名下长营电器厂地块仅一墙之隔，目前土地用途为普通工业用地，未来更新方向为“工改工”，预计规划总建筑面积约 30 万 m<sup>2</sup>。

### 关于开发商

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）隶属于世界 500 强企业—中粮集团旗下大悦城控股集团。依托于中粮集团的强力支持，致力于华南区域的地产开发，深圳公司已经成为涵盖住宅、商业、产业等多业态、多项目、跨区域的城市公司，业务范围深耕深圳，并辐射到广州、厦门等其他华南城市。

自 1981 年开始深耕深圳市场，坐拥宝安区大量工业地块，一度被称为“宝安地主”。目前，中粮地产在深圳有多处城市更新项目在建，主要为以旧工业区拆除重建升级改造为新型产业园的“工改工”类城市更新项目。累计开发物业建筑面积约 500 万 m<sup>2</sup>，持有经营物业建筑面积超 180 多万 m<sup>2</sup>，包括中粮(福安)机器人智造产业园、福海街道华丰物流产业园、福海街道东芝泰格厂、福海街道艾默生工业园等。

经过多年发展，深圳公司已形成了成熟的住宅产品线，成功打造了壹号系列、云系精品系列及精英公寓系列产品，先后在深圳等城市开发了中粮地产集团中心大厦、中粮澜山、中粮凤凰里、中粮云景国际、中粮天悦壹号、中粮祥云国际等 20 多个中高档住宅项目及写字楼项目。

### 走入社会，没有人天生就应该关心你

6月22日下午，西安交通大学举行第110届研究生毕业典礼暨学位授予仪式。在毕业典礼上，西安交通大学校长王树国向即将毕业的3121名硕士研究生和633名博士研究生送上了殷切期望。



亲爱的同学们，各位老师、家长、媒体朋友们：

大家下午好！

为了让你们能够学有所成，你们的老师、家人都付出了辛勤的劳动，让我们把掌声献给他们！

在典礼开始的时候，师生们演唱了一首由我们著名校友李叔同写的一首歌《送别》，这首歌在国内外家喻户晓，今天管晓宏院士把它作为开场礼物送给大家。歌声扣人心弦，让人感触万千。

你们是硕士生、博士生，即将走上工作岗位，开始新的事业旅程，所以我想多说一点。

前段时间我到广东调研，遇到了三个年轻人，和你们年龄相仿，刚刚博士毕业从海外归来。他们在人工智能领域的工作，每个人都领导着几十人、上百人的团队，做得非常棒。这让我由衷地感叹，你们这一代年轻人赶上了个好时代，但我更感叹的是他们对事业孜孜不倦的追求和坚韧不拔的毅力。

## 管理视线

你们即将踏出校门走向工作岗位，走向社会需要经常问自己的问题是什么？伟大的科学家居里夫人说：“生活对于任何人来说都非易事，我们必须要有坚韧不拔的精神，最要紧的还是我们自己要有信心，我们必须相信我们对一件事情是有天赋才能的，并且无论付出任何代价都要把这件事情完成，当事情结束的时候，你要能够问心无愧地说我已经尽我所能了。”所以我想告诉大家的是，走向社会要经常问问自己是否尽己所能了，是否做到问心无愧了，是否在这个伟大的时代，做出了应该做出的业绩。

你们长期处在家长、亲属、老师、同学的关爱之中，但是走向社会，头脑必须清醒起来。我想告诉你们一句可能有些扎心的话，**没有人天生就应该关心你，别人对你的每一份点滴的关心，亲人也罢、父母也罢、老师也罢、社会也罢，都应该铭记在心。**懂得了这个道理，你就学会了感恩，感恩社会，感恩父母，感恩母校，感恩身边的每一个人。同时你也会把爱心奉献给别人，这是一个人融入社会必须有的品德。有人说，一个人的成功是1分天才加99分的汗水，我还想加一句，还有200%的品德，没有德不足以成大事，这是你们走向社会一定要把握的事，一定要懂得感恩，牢记他人对你的每一份关爱，并把自己的爱回报给社会，这样你就能更好地融入社会，进而成为社会的中流砥柱。

我们赶上了一个伟大的时代，第四次工业革命浪潮的到来让世界发生了剧烈变化，我们是亲历者，也是参与者、贡献者，不是所有人都有这份幸运。希望你们一定要把握社会的发展趋势，抓住历史机遇，做这个时代建设者、奉献者。当你回首往事的时候，可以自豪地跟自己的孩子说，这个时代每一点一滴的进步，都有我们这一代人的贡献。

最后，我想送给大家一句话：不忘初心，做一个有灵魂的交大人，牢记国家，肩负使命，做这个时代的开拓者，未来属于你们，交大注定要以你们为荣。

### 职场工作要主动积极

为什么说职场要主动积极？在职场上，我们在办公室通常会看到一个景象就是，有的人忙的要死，有的人经常闲着没事可干。领导走过去询问原因，他就说：“您安排的事情做完了，没事啦。”这样的人每个公司都存在，他们认为，做完老板安排的事情就很不错了。然而，在企业里，每个老板都希望拥有自主、积极的员工，虽然听命行事相当重要，但是个人主动进取的精神更重要。在新经济时代，昔日那种“听命行事”的员工已经失去竞争优势了，今天企业欣赏的是那种不必老板交代，就自动自发去工作的人。



闻名世界的美国钢铁大王卡耐基说：“有两种人注定一事无成，一种是除非别人要他去做，否则绝不会主动做事的人；另外一种人则是即使别人要他做，他也做不好事情的人。那些不需要别人催促，就会主动去做应该做的事，而且不会半途而废的人必定成功，这种人懂得要求自己多努力一点多付出一点，而且比别人预期的还要多。”

著名职业经理人卫哲刚进入职场时，曾有一段佳话。1992年，当卫哲还在上海外国语大学就读的时候，他曾到万国证券勤工俭学。他翻译的一份年报得到了万国总裁管金生的肯定，管金生表示一定要见见这个年轻人。就是这次见面，让卫哲成为了“中国证券之父”管金生的秘书。

与一般秘书不同的是，卫哲工作时非常主动积极，想老板之所想，急老板之所急。刚开始管金生只是让卫哲翻译年报，剪剪报纸，这些事情对于一般人来说是小事，但是卫哲却把它当成大事，做足了工夫。卫哲十分留心在那么多的剪报中哪些是老板看过的，然后进行引导。这些事情，老板没有要求他这么做。到后来，管金生不看剪报中午就吃不下饭。

## 管理视线

作为秘书，卫哲要做给老板端茶倒水这样的小事，他也琢磨出很多技巧。比如开会时，什么时候去倒茶水，才不会打断老板讲话的激情；什么时候光倒水不加茶叶，什么时候该带着茶叶进去；老板有抽烟的习惯，什么时候打火机里的油没了该换个打火机，卫哲都把握得很有分寸。

经过一段时间的观察，管金生认识到，如果再让卫哲做复印、倒水、剪报等事情，就是屈才。于是，24岁的卫哲出任上海万国证券公司资产管理总部的副总经理，成为当时国内证券界最年轻的副总。

千万不要认为只要准时上下班、不迟到、不早退就是尽职尽责了，就可以心安理得地去领工资了。工作需要的是一种自动自发的精神，自动自发工作的员工，将获得工作所给予的更多的奖赏。

**微软企业文化的一个精髓是员工要自己找事做。每一个员工都要充分发挥自己的主动性，既要有很强的责任感，同时也要有激情。**简单地说，微软的工作方式就是“给你一个抽象的任务，要你具体地完成”。对于这一点，微软中国研发中心的桌面应用部经理毛永刚深有体会。1997年他刚被招进微软时负责做word，当时他只有一个大概的了解，没有人告诉他该怎么做，该用什么工具。他和美国总部沟通，得到的答复是一切都要靠自己去做。这样，员工才能发挥最大的主动性，设计出最令人满意的产品。最后，毛永刚通过自己的努力，出色地完成了公司交给他的任务。

然而，现实生活中，又有多少人在自己的工作岗位上积极进取呢？坦率地说，现在许多年轻人，大多数情况下是茫然的。其实，“工作”是一个包含诸如智慧、热情、信仰、想象和创造力的词汇。没有人会告诉你需要做的事，这都要靠你主动思考。在自动自发工作的背后，需要你付出比别人多得多的智慧、热情、责任。当你清楚地了解了企业的发展规划和你的工作职责，你就能预知该做些什么，然后马上行动，不需要老板吩咐。

我们应该明白，那些每天早出晚归的人不一定是认真工作的人，那些每天忙忙碌碌的人不一定是优秀地完成了工作的人，那些每天按时打卡、准时上下班的人不一定是尽职尽责的人。对他们来说，工作仅仅是一种简单的交易，对每一家企业和每一个老板而言，他们需要的决不是那种仅仅循规蹈矩，却缺乏热情和责任感，不能够积极主动、自动自发工作的员工。

## 管理视线

当你明白这样的道理以后，请主动去做你要做的事情吧！不要等你的老板和上司来安排你的工作，自己的生命自己做主，当你全力以赴地做好你的工作的时候，你将得到最高的回报。

### 有些路，终究要一个人走

我跟小雅有段时间没联系了。刚才她发来消息：“最近这几个月，是我记事以来最痛苦的日子。很多时候总想着放弃，感觉自己快要扛不下去了。”这件事要从半年前说起。那时，小雅辞了老家的工作，拿着手上仅有的 3000 块钱，拖着行李踏上了前往北京的列车。她跟



我说，她要为自己、为梦想活一把，不想要温水煮青蛙式的生活，不想二十几岁就被安逸磨平了意志。

这短短几个月，她换了两家公司，搬了 3 次家，也被房东中介坑过几次。在老家的时候，一进屋就可以吃到热腾腾的饭菜，而现在每天都在为吃什么而发愁；以前按时上下班，闲了就看会儿电视，如今已经有好几个月没追过剧了。尤其是那次搬家，她不知背地里哭了多少次：一个人收拾，一个人联系，一个人搬东西，一个人和新东家沟通，做所有的事情都是一个人。但是，她撑了下来。小雅说，那些经历改变了她，让她在短短的时间里一下子成长起来。

**何尝不是呢？经历是我们人生中最大的财富，有时它让我们承受了很多痛苦，但也同样赐予我们希望。**

有些路，终究是要一个人走。哪怕前路漫漫布满荆棘，只要勇敢闯过去，你经历的所有艰辛，总有一天都能笑着说出来。

二十几岁是人生的一道坎儿。有的人年轻时怕吃苦，碌碌无为一辈子；有的人 20 岁的时候就知道自己想要什么，10 年后打造了属于自己的一片天。

曾听过这么一句话：每一个强大的人，可能都曾咬牙度过一段没人帮忙、没人支持、没人嘘寒问暖的日子。过去了，这就是你的成人礼；过不去，求饶了，这就是你的无底洞。

一位好友曾向我抱怨，她在工作上经常受委屈，做事情常常不被理解，偶尔还会莫名其妙地被同事或朋友孤立，生活中的困难只能一个人扛，“好像越长大大

## 管理视线

越不开心了。”她说。我告诉她，她正经历的这些，我也曾经历过。我上学的时候，每个阶段都会给自己定一个目标，然后为之努力，但却常常会因为自己的这份“小追求”而被别人孤立。室友玩游戏、逛街、睡懒觉……而早起看书的我，就成了被整个寝室讨厌的人。她们在别人面前把我诋毁得一无是处。没人理解，没人支持，更没有人同行。当时，不知道是哪来的一股力量，催使着我一个人活成了一支队伍。后来我发现，很多有所成就的人都有过独自跋涉的经历，背后有**质疑和嘲笑**，可那又算得了什么？我们，始终是在为自己默默地努力着。

一个人，只有学会了独立思考，学会了独自解决问题，才能扛起生活的责任和担当。有的人，忍受不了孤独，害怕别人的眼光；有的人，朝着目标坚定前行，不在乎旁人的议论。往往，后者都拥有了更好的生活。回头再看，曾经在背后指指点点的人不知何时已经消失在了人海中。

人生那么长，我们都要有胆量为自己选择一次。看过一则漫画：两条大道，左边的平坦宽广，一群人选择了这条路，有说有笑地走在了一起；而右边的崎岖不平，只有一个人站出来选择了这条难走的路。那群人笑话他是傻子，可他心里暗下决心：一定要将这条路改造得比任何路都要好。几年后，路修好了，整条路都是他的。

生活，有时候是会觉得有点难；**有些路，我们终究要学会一个人去走**。挺过去，再回头看曾经经历的这些艰辛，其实也不过如此。这些经历，让我们变得**坚强且勇敢**，能更有自信地去面对未来的生活。

倘若此刻你也正在经历一个人的奋斗，请相信，未来可期。

# 项目部分享

## 《龙岗区非农建设用地管理办法》（深龙府办规[2017]6号）

### 解读—非农建设用地入市交易篇

（轨道交通部 邓静）

#### 一、问：哪些非农建设用地可以入市交易？

答：根据相关规定，非农建设工、商用地可以进入市场交易；非农建设用地中的原农村居民住宅用地（含统建楼用地）和公共设施用地不得进行土地使用权交易。

#### 二、问：可以采用哪些交易方式进行入市交易？

答：可以采用招标、拍卖、挂牌的方式，除此之外，还可以通过竞争性谈判等方式协商交易，或者通过转让原农村集体经济组织开发非农建设用地的项目公司股权的方式。

#### 三、问：非农建设用地入市交易要如何补缴地价？

答：空地申请进入市场交易的，按照以下规定缴交地价：

（一）工业类用地，按照公告基准地价的 10%缴纳地价。

（二）居住类和商业、办公类用地，建筑容积率在 3.2 以下部分（含 3.2），按照公告基准地价的 10%缴纳地价；建筑容积率在 3.2 至 4.5 之间的部分（含 4.5），按照公告基准地价的 30%缴纳地价；建筑容积率超过 4.5 的部分，按照公告基准地价的 100%缴纳地价。

#### 四、问：落在建成区的非农建设用地是否可以进入市场交易？

答：可按规定自行拆除地上建筑物后进入市场交易。

#### 知识盘点：

《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》

**第三条** 原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地以转让、自主开发、合作开发、作价入股等方式进入市场交易的，适用本规定。

非农建设用地中的原农村居民住宅用地（含统建楼用地）和公共设施用地不得进行土地使用权交易，市政府有特别规定的除外。

#### **第八条** 非农建设用地和征地返还用地的交易按下列方式进行：

（一）通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌。

## 项目部分享

（二）通过竞争性谈判等方式协商交易，但需符合第十条规定并取得区集体资产管理部对受让主体的批准文件。

（三）按照集体资产产权交易有关规定，转让原农村集体经济组织开发非农建设用地和征地返还用地的项目公司的全部或部分股权。

招标、拍卖、挂牌的交易规则和程序参照国家、省、市土地使用权公开交易的有关规定执行，相关服务费减半计收。

# 项目部分享

## 农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程

### -组卷材料

(项目一部 叶裕娟)

上一期，我已经介绍了如何填写基本信息表单，这一期我将会介绍进行指标预扣时所需要的各类材料。

#### 1.1 建设用地拟征（占）用土地权属情况汇总表

按表格要求填写好相关信息，并加盖管理局的公章。

建设拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称：深圳市龙岗区 2019 年第二批次城市建设用地

单位：公顷

序号	权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (不动产权证书号) (3)	宗地号 (不动产单元号) (4)	宗地土地 总面积 (5)	拟征（占） 土地面积 (6)	备注 (7)
1	国有	龙岗区人民政府		2018-001-0002、	3.8515	3.8515	已过批地会，深 龙府复〔2018〕 57号。
2018-00C-0001、							
2018-001-0001、							
				2018-00C-0002、			
				2018-50U-0003。			
面积合计					3.8515	3.8515	

填表人：杨玉佩

单位盖章：



盖章日期：2019年1月10日

图 1 建设用地拟征（占）用土地权属情况汇总表

#### 1.2 土地权属说明

根据模板填写好相关信息，附件附上界址点坐标表，并加盖区政府公章。

# 深圳市龙岗区人民政府

## 土地权属说明

广东省自然资源厅：

我区报批的深圳市龙岗区 2019 年第二批次城市建设用地，其中 3.8515 公顷国有土地未颁发土地证书，现将土地权属状况说明如下：

一、未颁证土地位于深圳市龙岗区，总面积 3.8515 公顷，现状地类为农用地 2.9616 公顷，未利用地 0.8899 公顷。界址点坐标详见附件界址点坐标表。

二、上述土地为国有未出让用地，现属政府控制的国有土地，权属清晰，无争议。因权属人未申请办理相关确权登记，所以没有确权登记核发土地使用证。

此件仅用于深圳市龙岗区 2019 年第二批次城市建设用地。  
专此说明。



图 2 土地权属说明

### 1.3 土地利用总体规划图

只需要新增建设用地的红线范围，可提供局部图。加盖管理局公章。

# 项目部分享

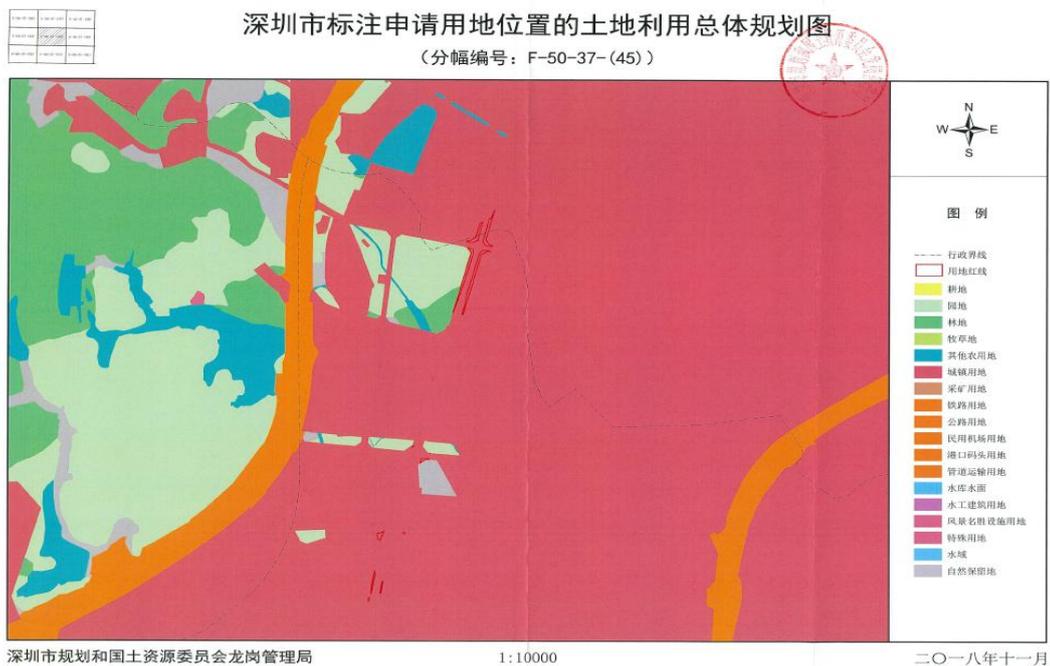


图 3 土地利用总体规划图

## 1.4 土地利用现状图

只需要新增建设用地的红线范围，可提供局部图。加盖管理局公章。



# 项目部分享

图 4 土地利用现状图

## 1.5 勘测定界报告

由测绘单位出勘测定界报告，并加盖测绘单位公章。勘测定界报告中要包含土地勘测定界表、土地分类面积表、界址点坐标成果表、勘测定界用地范围图等信息。

## 1.6 耕地占补平衡分析表

可以由建设用地审批系统中直接打印。加盖管理局公章。

**城市分批次用地耕地占补平衡分析表**

计量单位：公顷

项目（批次）名称：深圳市龙岗区2018年第五批次(拆旧复垦)城市建设用地

类别	耕地数量	水田规模	其中耕地质量等级（国家利用等）面积															标准粮食产能		
			1等	2等	3等	4等	5等	6等	7等	8等	9等	10等	11等	12等	13等	14等	15等			
占用耕地 (Z)	1.0647	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.0028	0.0619	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	19071.7500
补充耕地 (B)	1.0647	0.0000	-															19071.7500		
占补平衡分析 (H)	0.0000	0.0000	-															0.0000		
结论	<input checked="" type="checkbox"/> 已实现占优补优、占水田补水田。 <input type="checkbox"/> 未实现占优补优、占水田补水田。																			

图 5 耕地占补平衡分析表

## 1.7 补充耕地信息确认单

根据耕地占补平衡分析表中的信息，在耕地占补平衡动态监管系统中进行挂钩。然后打印出补充耕地信息确认单。加盖管理局公章。



## 补充耕地确认信息单

建设用地项目名称：深圳市龙岗区2018年第五批次（拆旧复垦）城市建设用地

申请用地面积：1.0720 公顷，其中需补充耕地面积：1.0647 公顷，需补充耕地中水田面积：0 公顷，需补充粮食产能：19071.75 公斤。

已在耕地占补平衡动态监管系统中挂钩 已补充耕地面积：1.0647 公顷，已补充耕地中水田面积：0 公顷，已补充粮食产能19071.75 公斤。

是否稳增长项目：否

是否可承诺：否，承诺期限：0 年。

上述信息由耕地占补平衡动态监管系统自动生成，耕地占补平衡挂钩关系已建立并经系统确认。依据《关于切实加强耕地占补平衡监督管理的通知》（国土资发〔2010〕6号）有关规定，该确认单作为补充耕地方案附件一并上报，用于建设用地项目审查报批。

2018年 12 月 11 日

图 6 补充耕地信息确认单

### 1.8 一书两方案

可以由建设用地审批系统中直接打印。封面盖管理局章，区政府意见盖区政府的章；都需有领导签字。但指标预扣时只需要封面有领导签字。

# 项目部分享

## 一、建设用地呈报说明书

计量单位：公顷、万元

建设用地项目（批次）名称		深圳市龙岗区2019年第一批城市建设用地				
土地 利用 现状	申请用地总面积	1.0720	新增建设用地面积 1.0720			
	地类权属	合计	其 中			
			国有土地	集体土地		
	总计	1.0720	1.0720	0.0000		
	(一) 农用地	1.0720	1.0720	0.0000		
	其中：	耕地	1.0647	1.0647	0.0000	
		其中： 永久基本农田	0.0000	0.0000	0.0000	
		林地	0.0000	0.0000	0.0000	
		园地	0.0000	0.0000	0.0000	
		其他农用地	0.0073	0.0073	0.0000	
(二) 建设用地	0.0000	0.0000	0.0000			
(三) 未利用地	0.0000	0.0000	0.0000			
分批 次城市 镇建设 用地	拟开发地块名称	地块编号	用地面积	开发用途		
	龙风路（龙岭路-新城路段）市政工 程LG201805-01地块五	LG201805- 01	0.0011	交通用地		
	龙风路（龙岭路-新城路段）市政工 程LG201805-01地块二	LG201805- 01	0.0142	交通用地		
	龙风路（龙岭路-新城路段）市政工 程LG201805-01地块四	LG201805- 01	0.0057	交通用地		
	阿拉罗未来产业城启动区基础设施 项目连山一路路侧L G201805-03	LG201805- 03	0.0692	交通用地		
	龙风路（龙岭路-新城路段）市政工 程LG201805-01地块三	LG201805- 01	0.01	交通用地		
	龙风路（龙岭路-新城路段）市政工 程LG201805-01地块一	LG201805- 01	0.0001	交通用地		
	坂雪岗水质净化厂二期工程项目 LG201805-05	LG201805- 05	0.9717	公共管理与公共 服务用地		

续一：

县(市、区) 人民政府 审核意见	
主管领导（签字）：	年 月 日
市(县、州) 人民政府土地 行政主管部门 审查意见	(公章)
主管领导（签字）：	年 月 日
市(县、州) 人民政府 审核意见	(公章)
主管领导（签字）：	年 月 日
备 注	

填表人：杨玉佩

图 7 建设用地呈报说明书

## 二、农用地转用方案

计量单位：公顷、万元

地类	转用面积	其中	
		国有土地	集体土地
农用地	1.0720	1.0720	0.0000
其中:耕地 (含带K地类)	1.0647	1.0647	0.0000
土地利用总体规划			
符合规划		需调整规划	
规 划 级 别	国家级	规 划 级 别	国家级
	省级		省级
	市级		市级
	县级		县级
	镇级		镇级
农用地转用计划			
拟使用年度计划指标		本项目拟使用计划指标	
本年度计划指标	结转计划指标	农用地	其中：耕地
1.0720	0.0000	1.0720	1.0647

填表人：杨玉佩

图 8 农用地转用方案

## 三、补充耕地方案表

计量单位：公顷、公斤、万元

占用耕地面积		1.0647	
含25度以上坡耕地	0.0000	其他情况需补充耕地情 况	0.0000
补充耕地义务单位	深圳市龙岗区人民政府		
补充耕地责任单位	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局		
补充耕地费用情况	义务单位缴纳 耕地开垦费总额	0.0000	平均缴费标准 0.0000
	实际补充 耕地总费用	0.0000	平均费用标准 0.0000
补充耕地确认信息 编号	440000201900237008		
补充耕地情况			
需补充情况	已补充情况		
补充耕地数量	1.0647		1.0647
补充水田规模	0.0000		0.0000
补充标准粮食产能	19071.7500		19071.7500
承诺补充耕地情况			
承诺补充耕地面积	挂钩的土地整 治项目备案号	挂钩补充耕地数 量	所在县(市、区) 完成时限
承诺补充水田规模	挂钩的土地整 治项目备案号	挂钩水田规模	所在县(市、区) 完成时限
承诺补充标准粮食 产能	挂钩的土地整 治项目备案号	挂钩标准粮食产 能	所在县(市、区) 完成时限

填表人：杨玉佩

图 9 补充耕地方案

# 项目部分享

## 1.9 正式请示文

按请示文模板填写好相关信息，注意请示文中要包含指标信息和新增建设用地土地有偿使用费。加盖管理局公章。

### 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局文件

深规划资源龙岗〔2019〕6号

签发人：严震宇

#### 市规划和自然资源局龙岗管理局关于提请区政府批复深圳市龙岗区2019年第四批次城市建设用地农转用实施方案的请示

区政府：

2018年10月30日，龙岗区非农建设用地管理专项领导小组2018年第2次工作会议审议了关于调整南约股份合作公司2015-61D-0004等7宗非农建设用地事宜，会议原则同意调整后的2015-61D-0004、2015-61D-0005、2015-61D-0008号非农建设用地涉及的农用地转为建设用地。2018年11月21日，我局核发调整后的用地方案图（2018-63D-0006、2018-62D-0012、2018-62D-0008号）。现按程序提请批复。

根据《广东省国土资源厅关于印发〈广东省建设用地报批标

局将按照批复意见组织实施。

专此请示。

附件：1. 农转用实施方案一览表（深圳市龙岗区2019年第四批次城市建设用地）

2. 建设项目用地呈报材料“一书两方案”

3. 土地权属说明

4. 界址点坐标表

5. 市财委更正（调库）通知书

6. 深圳市龙岗区人民政府关于龙岗区2019年第四批次城市建设用地农转用实施方案的批复（代拟稿）



（联系人：赵国鹏，联系电话：28918608、13302950233）

（联系人：陈宝华，联系电话：28918216、13714871332）

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局综合科 2019年5月6日印发

- 1 -

- 4 -

图10 请示文第一页和最后一页

## 1.10 选址意见书

如果有没有选址意见书的项目，则需要用用地方案图代替。

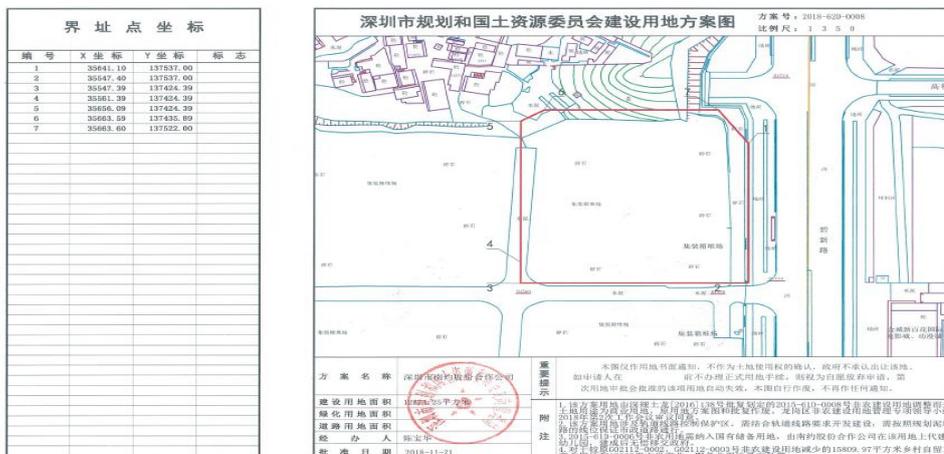


图11 用地方案图

上述材料都准备好后，按要求上传到建设用地审批系统中的相关位置。数据检

## 项目部分享

查通过后，则可以提交至市级指标预扣。

以上就是这期介绍的内容，下一期，我将会介绍指标预扣完成后，该如何完成项目归档。

# 项目部分享

## Word 文档拆分和合并的小技巧

(项目二部 叶雪英)

### 前言

在平时的工作中，经常会遇到批量处理某些数据，一个一个处理不仅繁琐，降低工作效率，而且容易出错。因此，本文将讲解如何运用 Word 文档拆分和合并的小技巧。

### 一、单个 Word 批量分成多个 Word

(一) 打开需拆分 Word 文档 (建议使用 Microsoft excel 2010)

点击主菜单中的“视图”，在其子项中找到“大纲视图”选项并单击，这样文档就会变成大纲视图界面。

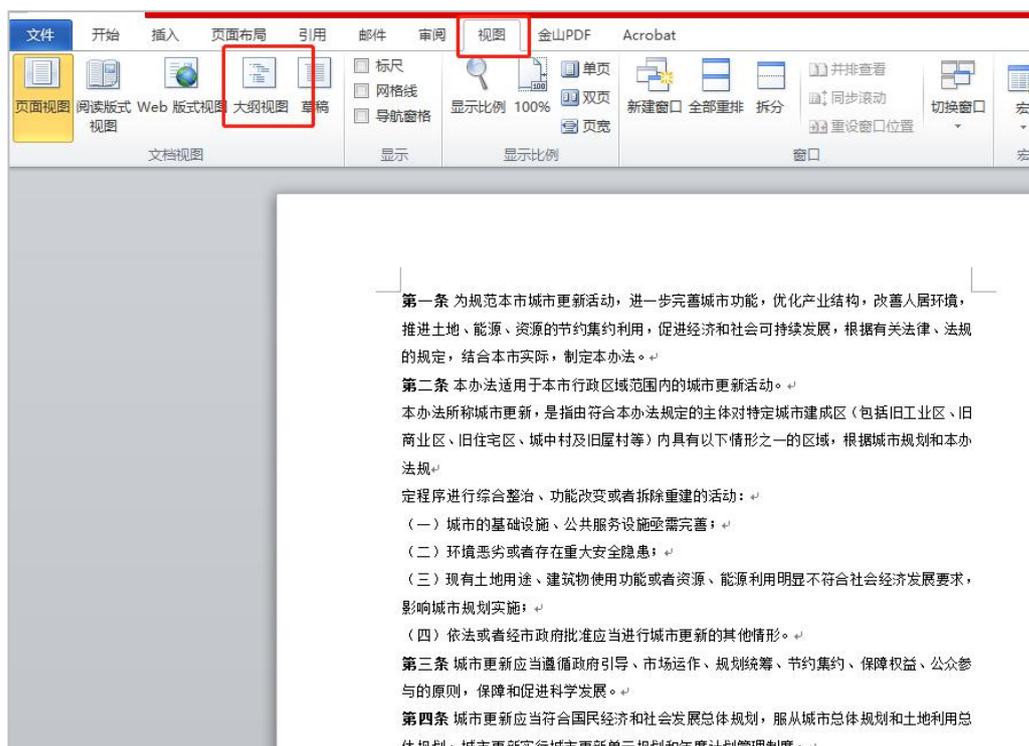


图 1

# 项目部分享

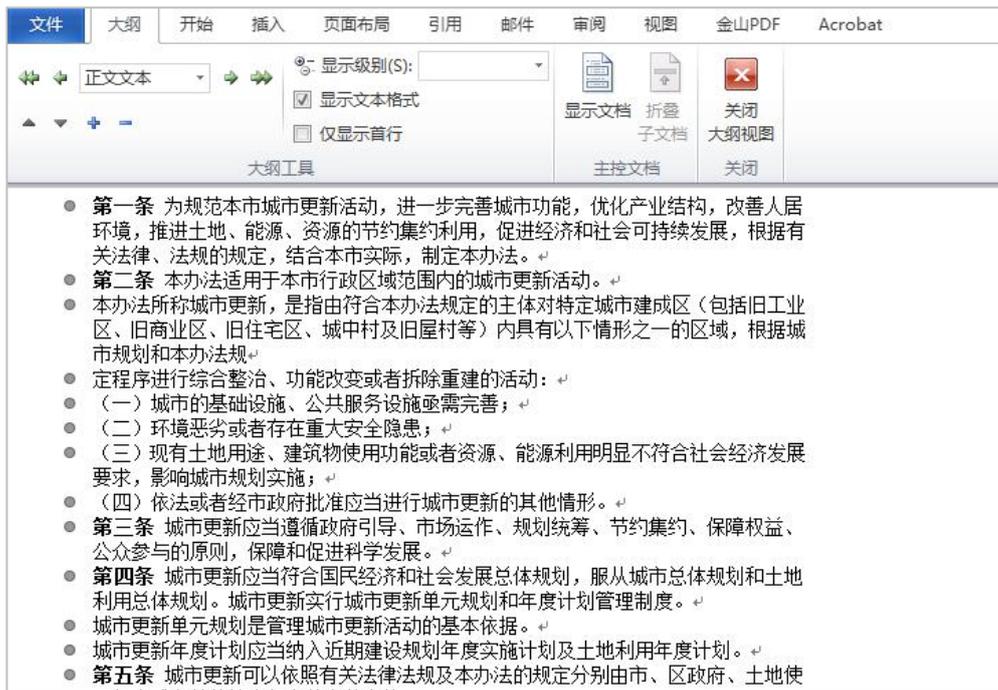


图 2

(二) 接着在大纲视图界面中，选中需要独立成为文档的各项内容的标题，将所有标题的级别由“正文文本”改为“1 级”，这时所有标题前面都多了一个带圆圈的加号。



# 项目部分享

图 3

(三) 选中所有内容，然后单击“显示文档”选项，并在其扩展项中单击“创建”选项。

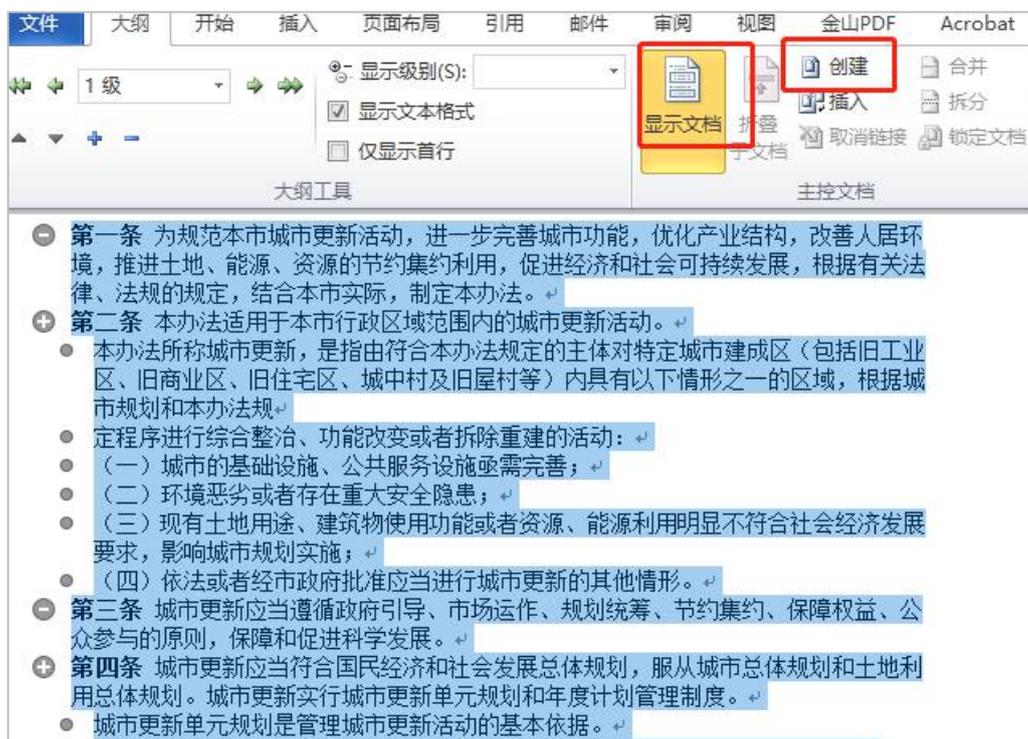


图 4

(四) 单击“文件”菜单，在其子项中选择“另存为”选项，然后在“另存为”对话框中选择文件保存位置，单击“保存”按钮即可，这样选中的内容就被分成多个独立的文档（为了标题整洁还可以进行适当处理）。

# 项目部分享



图 5

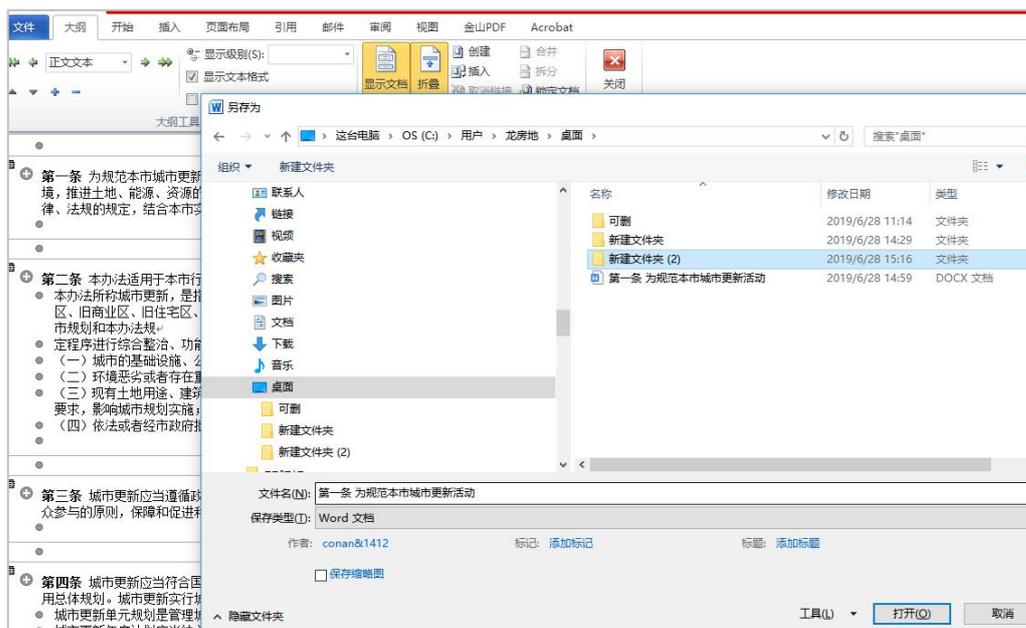


图 6

# 项目部分享

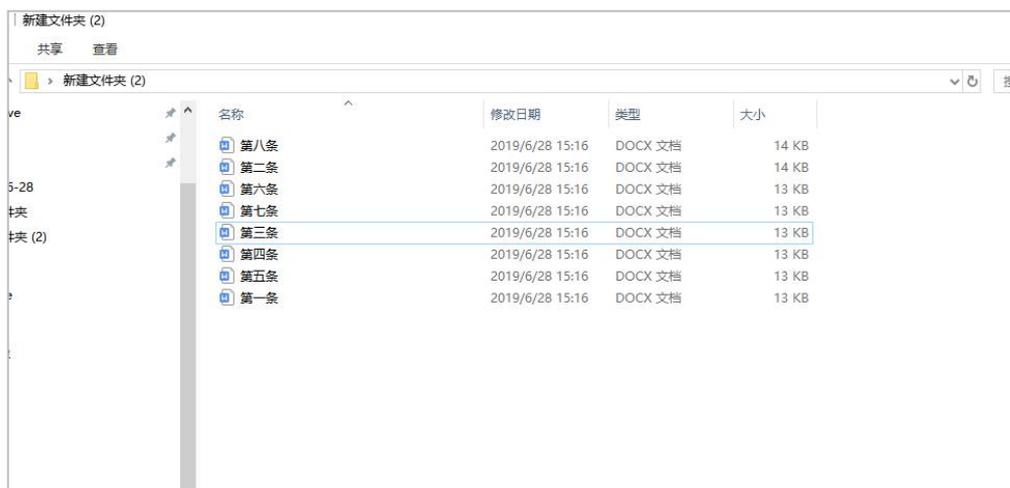


图 7

# 项目部分享

## 二、分成多个 Word 合成一个 Word

(一) 新建一个 Word 文档并打开，选中“插入”，在其子项中选择“对象”选项。

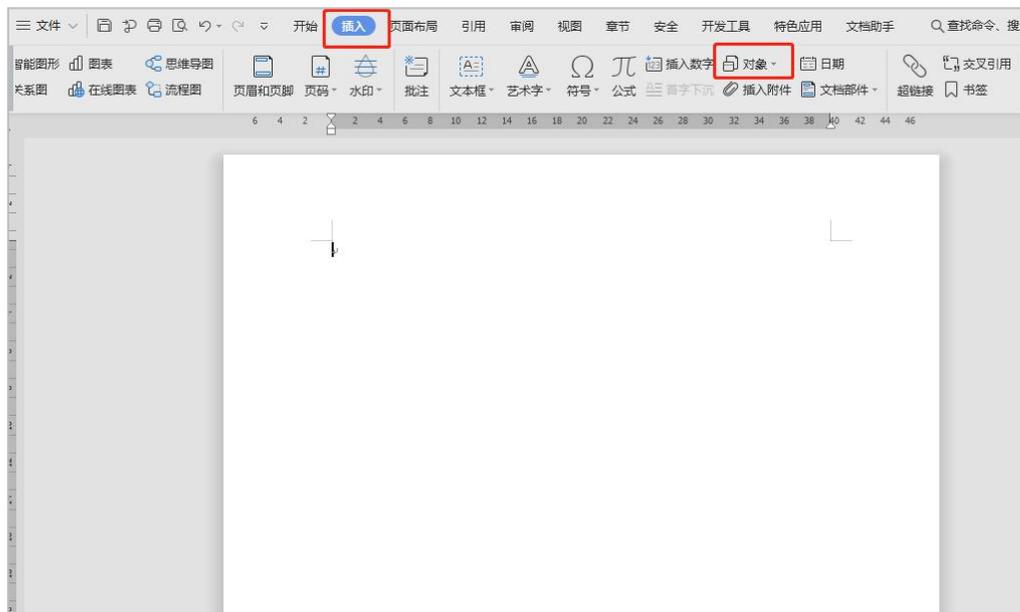


图 8

(二) 单击“对象”下“文件中的文字 (F)” ，选中要合并的多个 Word 文档，点击打开。

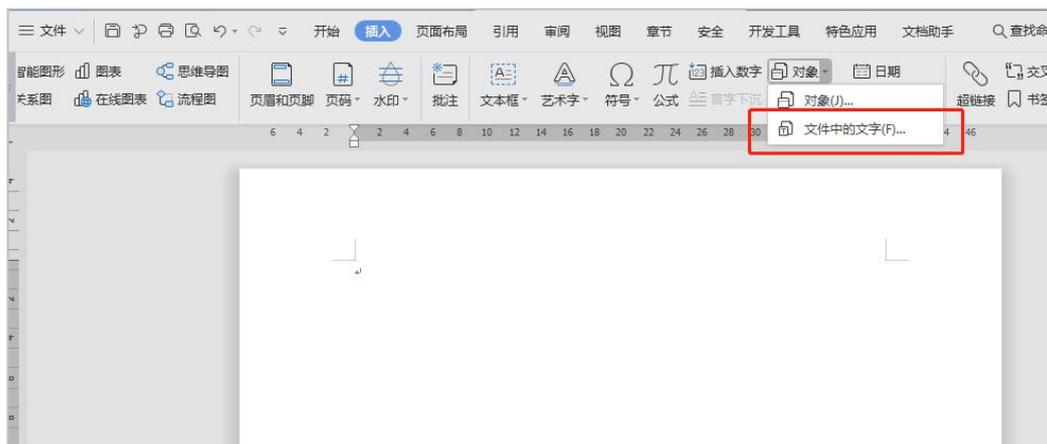


图 9

# 项目部分享

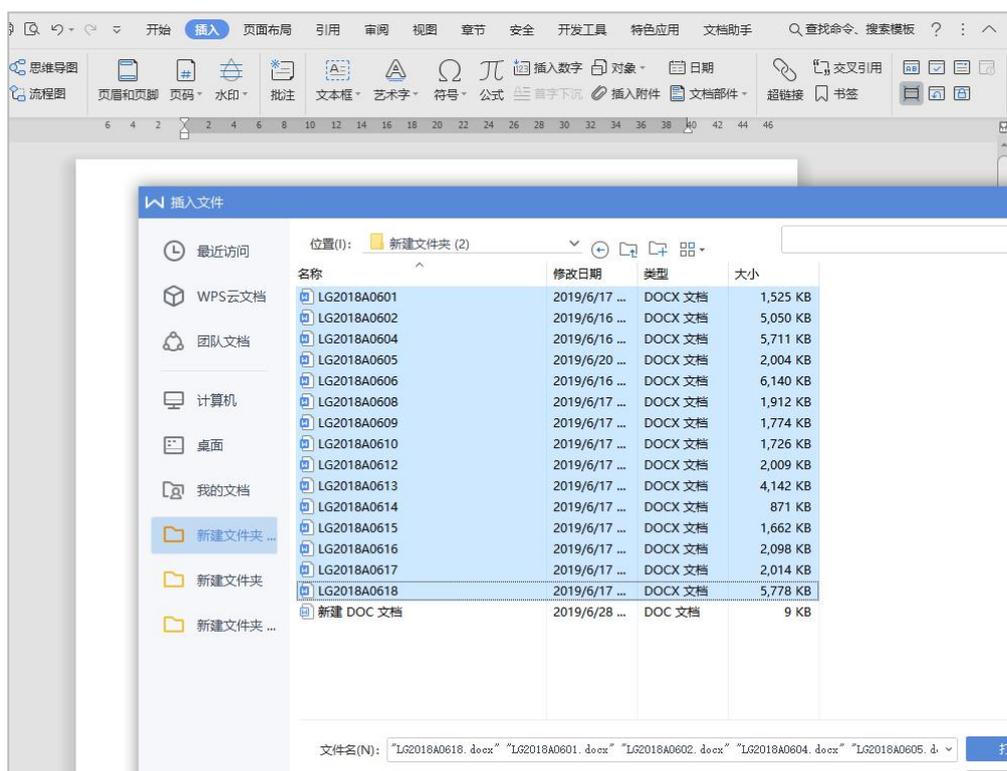


图 10

(三) 打开之后对合并的文档进行适当调整，多个 Word 文档合并成功。

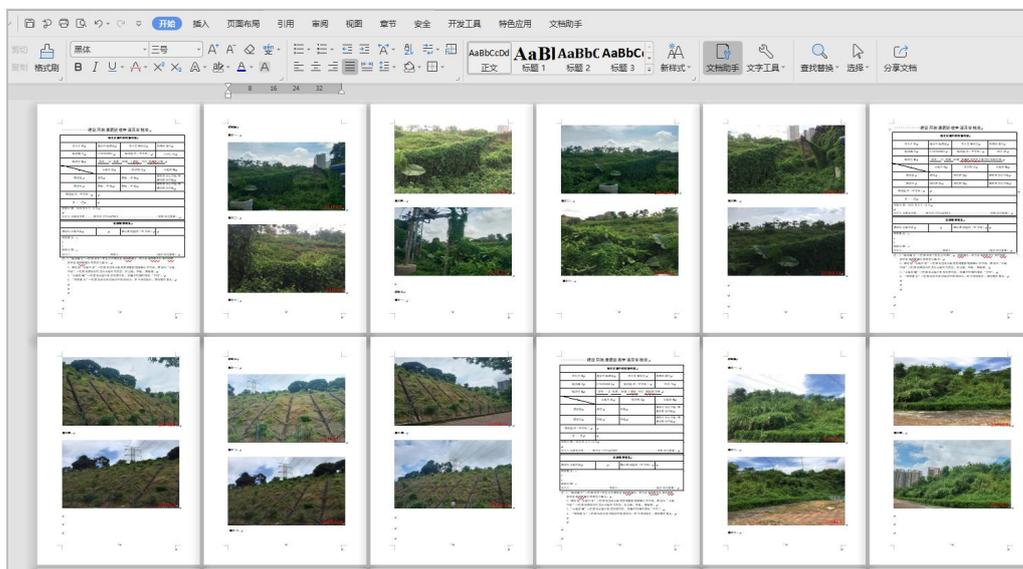


图 11

## 总结

只有尝试过，努力过，坚持过，才能有收获。一分耕耘，一分收获，只有努力了，才能绽放出成功的花朵。希望上述小技巧在工作上对大家有所帮助。

## Arcgis 制作土地利用转移矩阵

(项目三部 华吉庆)

通常我们在处理几期的土地利用数据时，我们需要了解地类之间的转化方向及数量，而土地利用转移矩阵可以直观地表达出地类之间的转化情况，那么转移矩阵是怎么做出来的呢？本文将用图解详细说明利用 Arcgis 制作土地利用转移矩阵。

### 一、数据准备

首先准备两幅不同时期的土地利用现状图，每幅图的属性表都有一个表示土地利用类型的字段，并且使用不同的名称加以区分，如 DLMC2000、DLMC2010，属性字段中地类名称必须统一，如均使用“水田”、“村庄”等（图 1）。

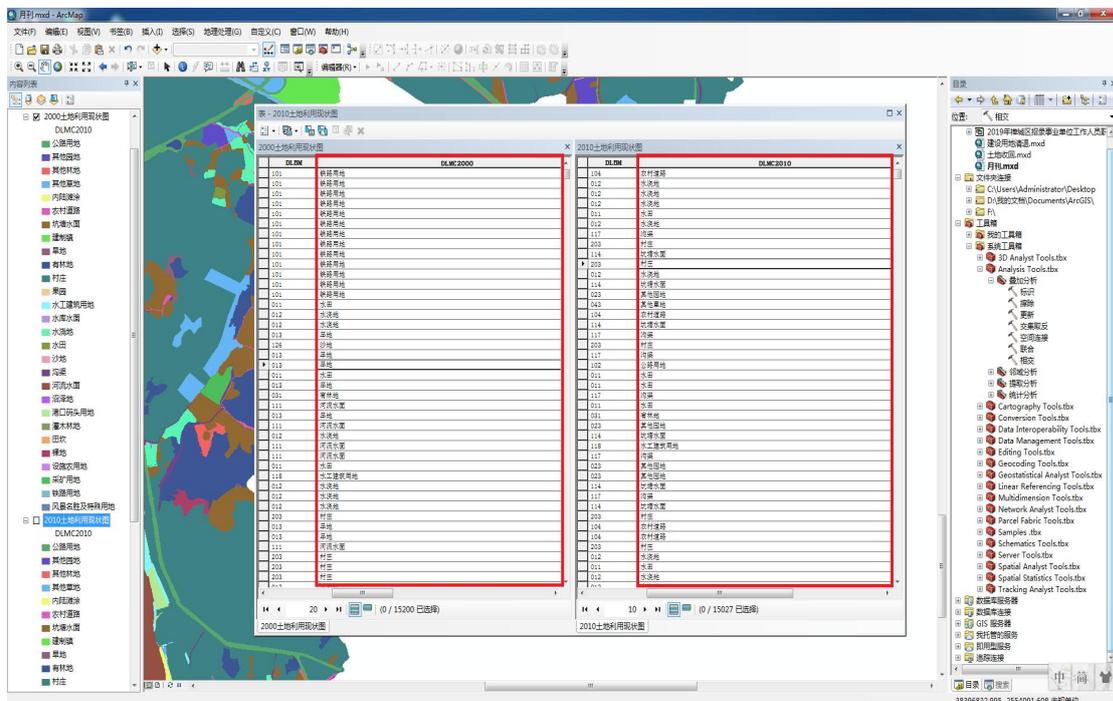


图 1 属性字段对应图

### 二、叠加分析

在 ArcMap 中打开两期的数据，在 ArcToolbox（工具箱）中选择 Analysis Tools（分析工具）| Overlay（叠加分析）| Intersect（相交）工具，Input Features（输入要素）中选择两个时期的图层，在 Output Feature Class（输出要素类）中输入叠加结果的名称及存储位置，单击确定完成（图 2）。

# 项目部分享

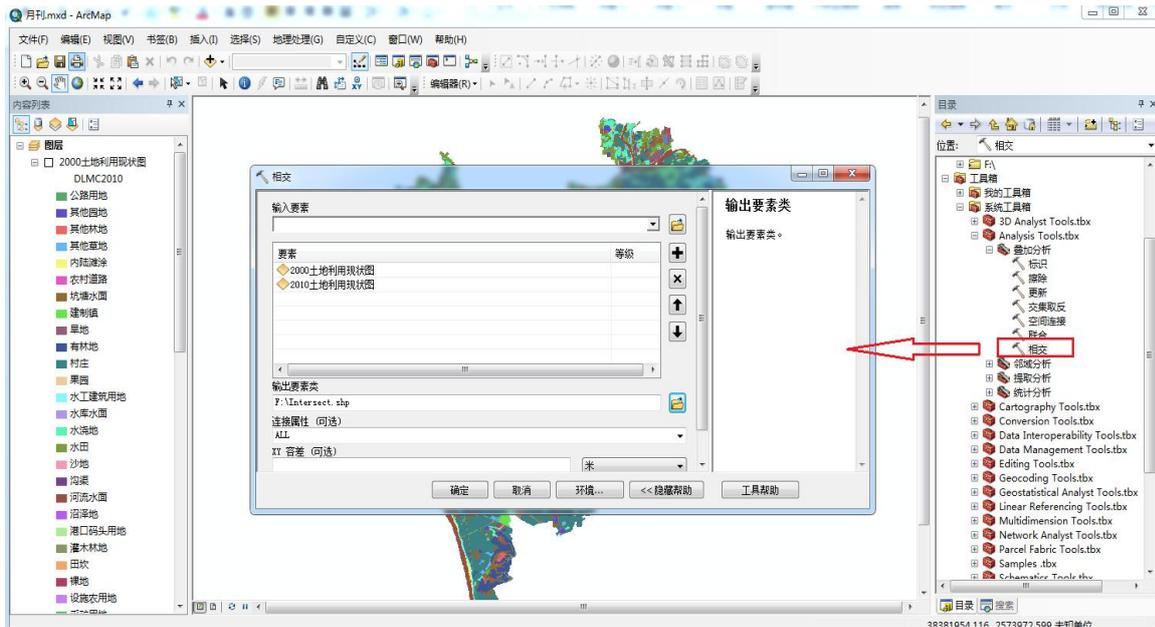


图 2 叠加分析

## 三、计算面积并导出属性表

在叠加后的图层中添加一个字段，命名为 NewArea，然后在属性表中 NewArea 字段上右键单击选择 Calculate Geometry（计算几何），在打开对话框中，Property（属性）选择 Area（面积），Units（单位）选择需要的面积单位（图 3），单击确定完成图斑面积计算，并将属性表保存为 dbf 文件。

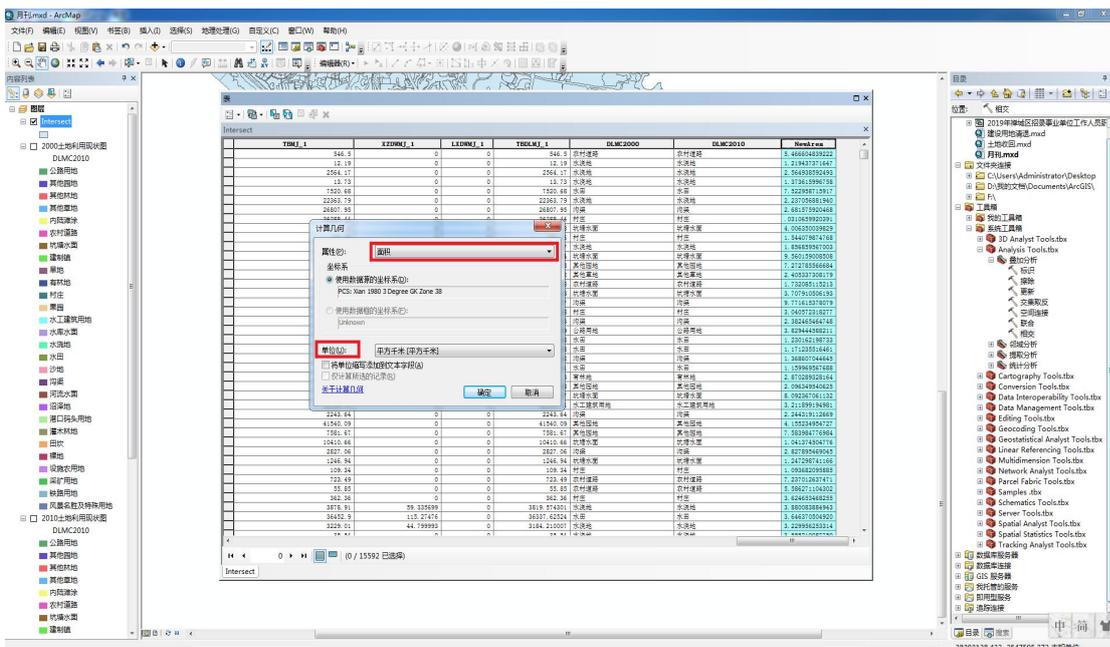


图 3 计算图斑面积



# 项目部分享

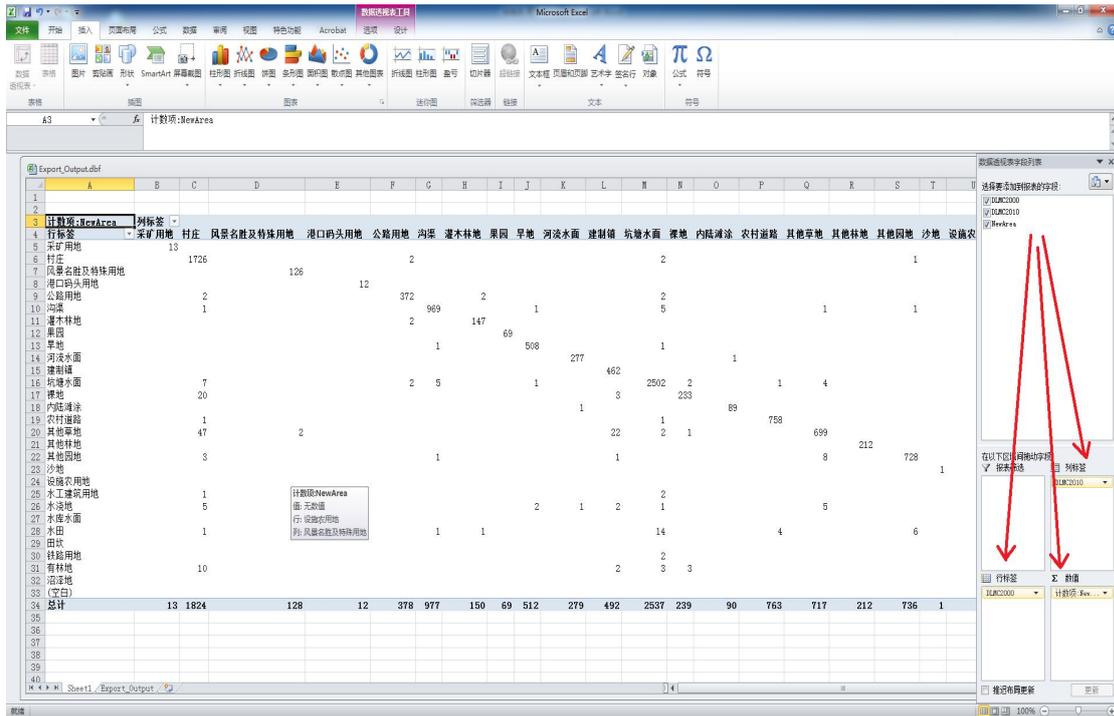


图 5 土地利用转移矩阵

# 项目部分享

## 工作心得体会

（总研部 贾瑶）

2019年6月26日我加入龙房地土地房地产评估咨询有限公司，一直以来我都乐于充实的学习工作状态，由此分外珍惜这来之不易的工作机会，我积极认真地对待领导交办的每项任务，希望在工作中不断丰富自己的知识储备和工作技能，完善所学理论体系并指导实践。现将这三天的工作收获和体会总结如下：

### 一、所有的市场经济活动都自发地遵循经济规律。

从深圳土地制度的演变来看，深圳土地的历史遗留问题是政府和市场博弈的结果。所有自发的市场活动不管合法违法，都遵循着客观的经济规律，基于双方自愿且不产生负外部性的市场交易都是帕累托最优的。政府应该作为旁观者，明晰产权，为市场活动提供合法的交易环境和公共服务，并通过税收和使用者付费获取应得收入。若政府与民争利，干预市场，最后的结果都是经济活动受阻、错失城市发展机会、在城市竞争中退步。移步到生活中也是一样的，很多当下不能理解的状况或都遵循内部的客观规律，我们应该在遵循客观规律的基础上发挥主观能动性，做好自己本职工作，坚信未来。

### 二、结构性思维影响生活的方方面面。

具备结构性思维能力的人往往拥有抓主要矛盾、善于发现因果关系、归纳总结等能力以及考虑问题全面、重点突出、逻辑清晰的素质。MECE原则是结构性思维中非常好用的工具。与穷举法的惯性思维相反的是，MECE原则要求思考问题的角度做到总体全面、个体独立、个体间有序。逻辑思维在工作汇报、人际交流、理论解析、写作讲演等方面都大有裨益。所以在平常的工作和生活中，开展一项工作或碰到一个问题，“结构性思维”先行，行动之前理清头绪。如何在生活思考中渗透自己的结构性思维？举个例子，在枯燥的理论政策解读中如何快速抓住文章逻辑和重点？先寻找意思相似的句子、再分类总结、再寻找类别间的因果关系、最后总结。当然结构性思维不是一蹴而就的，我们需要长期地练习。

### 三、学习的终极目的是学以致用。

在这三天的工作中通过阅读《深圳新土改》一书，发现作者用很多的经济学原理去解释市场行为。而我做的仅仅是把在学校的理论学习都停留在大脑中，以至于

## 项目部分享

对市场活动不能做出正确理解。在今后的学习生活中，我应该通过多多阅读学习他人如何用理论分析理解实际生活。

在今后的工作中，我还需多多阅读思考并和同事们交流，深耕房地产行业，强化理论和技能学习，加强自身修养。

## 国有企业用地处置

（总研部 谭钰凡）

### 一、国有企业用地管理改革内涵

1990年前，划拨用地基本是我国土地供应的唯一方式。国有企业用地实行行政划拨、无偿无期限使用、禁止土地使用者转让土地制度。

1990年《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定土地使用权可采取协议、招标和拍卖方式出让。自此，我国国有土地开始进入有偿出让阶段，国有企业用地制度开始变革。

1998年《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》发布，标志着国有企业土地资产管理的正式开始。之后国家也逐步放开了对国有企业自主盘活存量土地的限制，“补办手续、补缴地价款”成为这一阶段的政策特点。

以国有企业土地使用权的无偿划拨向有偿出让为核心进行的土地资产管理方式变革，逐渐明确土地资产管理具体内容为确认地价水平、负责地价的收（追）缴等。

### 二、国有企业改革对象的分类

#### （一）按所处行业和领域划分

1、涉及国家安全、提供重要公共产品和服务等须由国家垄断经营的行业。在用地问题上应予大力支持。

2、竞争性领域中有一定实力的优势企业，国有经济将逐步退出。可以采用除行政划拨以外的其他方式处置土地。

3、经营困难的企业。这类企业通过多种资产重组和结构调整的方式盘活其存量土地资产。

4、需要破产、关闭的企业。如小煤矿等“五小”企业，应依法收回其土地使用权。

#### （二）按出资构成划分

## 项目部分享



改革后的国有独资企业、因国有控股企业属于重要的行业，故此类国有企业的用地被给予支持。

### （三）按企业改革途径划分

- 1、涉及土地产权变更：兼并、股份制改造和出售、破产四种形式。
- 2、不涉及土地产权变更：联合、承包经营、租赁。

对涉及土地产权变更的原则上应以有偿方式使用，即不适用于划拨保留。

### （四）按改革后的用途划分

- 1、非营利性公益性用地，可无偿使用，保留划拨方式。
- 2、经营性用地，有偿使用，按成本大小依次为：出让、租赁、作价入股等。

### （五）按技术性质划分

- 1、承担国家计划内重点技术创新项目的国有企业，原用地可保留划拨。
- 2、承担国家计划内重点技术改造项目的国有企业，原用地可保留划拨或作价入股。
- 3、采用成熟技术进行产品更新和技术改造的国有企业，原用地进行出让或租赁。
- 4、通过对资源节约型产业适当少收取土地收益费，鼓励国有企业用地集约节约使用。

## 三、主要处置方式的适用类型

（一）国有土地使用权出让、租赁：一般竞争性行业或各种非国有经济将大量进入的。

（二）作价入股、授权经营、保留划拨：自然垄断性行业如铁路、航空、电力等，提供重要公共产品和服务的基础设施和公共设施如城市供水、公共交通和港口、机场、水利设施等支柱产业和高新技术产业中的重要骨干企业。

（三）保留划拨：涉及国家安全必须由国家垄断经营的领域如印钞造币、特殊

## 项目部分享

矿产开采和军事行业。

**（四）发行土地债券：**经担保并经省级以上人民政府土地行政主管部门和有关部门批准，将原划拨土地使用权作价后向社会发行记名债券，公开募集资金。

### 四、国有企业用地的流转

（一）非上市国有企业可将原划拨土地转让变现，也可由土地行政主管部门优先安排租赁、出让。

（二）非上市国有企业可将原划拨土地使用权作价后向社会发行记名债券，公开募集资金。

（三）在符合规划的前提下，非上市国有企业可在其原用地范围内自行提高土地利用效率。

（四）国有企业可以“退二进三”的方式进行土地置换。

### 深圳土地政策打出“组合拳”

（总研部 钟晨）

25日是第29个全国土地日，深圳从23日起启动“土地日”主题宣传活动周活动，通过举办市民讲坛、媒体开放日、送政策进园区等一系列主题活动，展示深圳在践行生态保护、城市规划建设、保障实体经济发展等方面做的工作和取得的成效。

今年以来，深圳在量质并举保障产业空间、持续降低企业成本方面频出“大招”，陆续出台了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》等政策，打出一套拓展产业发展空间的“组合拳”，以此加快工业及其他产业用地供应，推动产业转型升级，为实体经济持续健康发展提供有力的空间保障。

#### 一、多项政策扶持实体经济

虽然深圳的土地资源有限，但产业的拓展空间却是无限的，关键是要看如何创新，如何做好存量土地开发这篇大文章。今年以来，深圳加大了对存量产业用地的挖掘力量，通过产业空间再造、产能再扩大、实体经济再发展的一系列举措，用心用情优化对企业的服务，实实在在惠及企业的发展。今年以来，先后出台了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》和《深圳扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用管理规定》等。

以《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》（以下简称《管理规定》）为例，深圳市将尽可能把所有存量产业用地纳入“提容增效”范围，初步测算，符合该政策规定的产业用地约88平方公里，如全部按此政策实施，可在不新增1平方米建设用地情况下，增加1.6亿平方米产业空间。

这一措施进一步推进了土地供给侧结构性改革，更好地促进了产业用地节约集约利用，通过在已出让产业用地上挖潜，增加产业空间、扩大产能，从而达到推动产业转型升级，实现实体经济高质量发展的目标。

另外，《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》和《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》两个政策也同样做出相应的规定，为扶持实体经济、实现产业空间再造提供了切实可行的办法，从而实现了深圳产业空间由“不足”向“无限”的转变。

## 项目部分享

除此之外，接下来深圳还将继续大力推进土地整备，完善利益统筹模式，以大片产业用地整备为核心，运用多元手段清理出平方公里级产业用地，确保重大产业项目和民生工程落地；通过持续优化城市更新，加快重点城市更新单元实施，推动出台城中村总体规划和工业区转型升级工作方案，持续完善城市功能、优化空间结构；通过强力实施查违攻坚，持续保持查违高压态势，全面实施查违三年攻坚行动，推动全部违建安全纳管，重点推进产业类和公配类历史违建处理，不断提高城市管理治理水平。

### 二、不遗余力优化营商环境

拥有优质的营商环境，是衡量一个城市国际化水平的重要依据，当前深圳一项重要的任务就是聚焦重点领域和关键环节攻坚克难，建设国际一流营商环境改革创新实验区。市规划和自然资源局在优化产业空间资源配置、降低企业运营成本、打造“美丽中国”典范城市、提升城市国际化品质等方面推出一系列措施。

例如，在优化产业空间资源配置方面，今年以来出台的三个产业用地政策，有力帮助企业解决产业发展空间难题，市场主体充分享受到“放管服”改革的红利。以《管理规定》为例，该政策结合“强区放权”的改革趋势，大力精简程序、优化流程，审批时间由原来的6-12个月压缩为2-3个月，得到企业的普遍好评。有企业认为，深圳在土地资源紧张的情况下，仍能通过存量挖潜，满足企业发展空间需求，充分体现了深圳一流的营商环境。

此外，为优化不动产登记，市不动产登记中心近期也出台了一系列方便企业的政策。例如，自4月23日起，深圳市取消企业之间存量非住宅房源核验环节和买卖合同办理网签环节，不动产登记办理环节调整为“申请”和“发证”两个环节；企业之间存量非住宅转移登记压缩至1个工作日办结；企业之间存量非住宅买卖双方可直接到各辖区不动产登记服务大厅申请办理非住宅转移登记，市不动产登记中心还增设“企业转移登记专窗”，为企业提供不需排队，免费打印、复印，预约上门等绿色通道服务，最大限度为企业提供便利。同时，自4月25日起，企业之间存量非住宅不动产转移登记进一步压缩为“即来即办”，所涉全部税费申请登记时一并申报缴纳，实现缴税、登记一站式服务。